

N.

Repertorio

N.

Raccolta

## V E N D I T A

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ventisette ottobre duemilaventuno.

27 ottobre 2021

In ROMA Via CRISTOFORO COLOMBO n. 212, presso gli uffici della Regione Lazio.

Davanti a me Dott. Federico Magliulo, Notaio iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, con sede in Roma,

### SI SONO COSTITUITI

ABBRUZZESE CARLO, nato a Colleferro (RM) il 24 febbraio 1963, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente dell'area Politiche di valorizzazione dei beni demaniali e patrimoniali della Direzione regionale "Bilancio, Governo Societario, Demanio e Patrimonio" della Regione Lazio, con sede in Roma, alla via Rosa Raimondi Garibaldi n. 7, ove domicilia per la carica, codice fiscale 80143490581, giusto decreto dirigenziale n. G03466 del 30 marzo 2021, pubblicata nel bollettino ufficiale della Regione Lazio n.35 dell'8 aprile 2021, di seguito anche denominata "parte venditrice";

- ELEONORA NUZZO, nata a ROMA il giorno 27 febbraio 1978,

residente a ROMA Viale FRANCO ANGELI n. 30, codice fiscale: NZZLNR78B67H501C, che dichiara di essere di stato civile libero e di non avere stipulato un contratto di convivenza con opzione per il regime della comunione legale.

Persone della cui identità personale io notaio sono certo, le quali

premettono:

A. l'unità immobiliare meglio sotto descritta è pervenuta in proprietà alla Regione Lazio dall'Opera Nazionale per i Combattenti - O.N.C. - per effetto del D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616 i, dell'art. 1 bis della legge 21 ottobre 1978, n. 641 e del successivo D.P.R. 31 marzo 1979, nonché dell'articolo 2, comma 143, della legge regionale 14 luglio 2014 n. 7, che stabilisce che i beni appartenenti alla ex Opera Nazionale per i Combattenti sono "confluiti nel patrimonio della Regione stessa a prescindere dalle risultanze catastali relative ai beni medesimi";

B. l'unità immobiliare come meglio sotto descritta è ricompresa nell'elenco degli immobili oggetto di dismissione di cui all'art. 58, comma 1, del decreto - legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito con legge 6 agosto 2008, n. 133, in quanto iscritto alla categoria "patrimonio disponibile" nell'inventario dei beni immobili della Regione Lazio, come da ultimo approvato con d.g.r. 1006/2019 (Libro 14);

C. ai sensi dell'art. 58 comma 9 del citato decreto legge n. 112/2008 e dell'ivi richiamato art. 3 comma 18 del decreto legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito dalla 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 catastale previste dall'art. 19 commi 14 e 15 del decreto legge 31 maggio 2010 n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010 n. 122;

D. con nota del 28 gennaio 2010 prot. n. 006317, la Regione Lazio, proprietaria dell'immobile sito in Pomezia Via Roma n. 1, come meglio sottodescritto, concesso in locazione alla signora Patrizia Ceccanti nata a Latina il giorno 19 dicembre 1952, codice fiscale: CCCPRZ52T59E472K, con contratto registrato presso l'Ufficio del Registro di Albano Laziale in data 21 dicembre 1998 al n. 7986 ed avente scadenza il 31 dicembre 2010, ha comunicato formale disdetta del contratto suindicato a norma dell'art. 28 della Legge n. 392/78;

E. con nota acquisita al protocollo regionale in data 9 agosto 2019 n. 660051 ai sensi degli articoli 8, comma 3 e quater comma 9 del Regolamento Regionale del 4 aprile 2012 n. 5, la signora Patrizia Ceccanti nata a Latina il giorno 19 dicembre 1952, codice fiscale: CCCPRZ52T59E472K, in qualità di occupante l'unità immobiliare in oggetto, ha manifestato

interesse all'acquisto;

F. con nota della Direzione Regionale Bilancio, Governo Societario, Demanio e Patrimonio prot. n. 231878 del 18 marzo 2020 è stato comunicato l'avvio dell'istruttoria per verificare la sussistenza dei requisiti e delle condizioni di alienabilità dell'immobile;

G. con successiva nota della Direzione Regionale Bilancio, Governo Societario, Demanio e Patrimonio prot. n. 0491442 del 4 giugno 2020 è stata comunicata la conclusione con esito positivo dell'istruttoria in ordine alla sussistenza dei requisiti e delle condizioni di vendita dell'immobile stesso;

H. con atto unilaterale di impegno di acquisto di beni aventi destinazione diversa da quella abitativa, in data 10 giugno 2020, con nota acquisita al protocollo regionale in data 11 giugno 2020 prot. n. 513164, la signora Patrizia Ceccanti ha chiesto di esercitare il diritto di opzione all'acquisto della piena proprietà dell'immobile in oggetto, in favore della figlia Eleonora Nuzzo nata a Roma il 27 febbraio 1978, come sopra meglio generalizzata, ai sensi dell'articolo 9 comma 3 del Regolamento Regionale del 4 aprile 2012 n. 5;

I. ai sensi del D.Lgs 42/04 le porzioni immobiliari oggetto del presente contratto, sono state dichiarate alienabili con Autorizzazione protocollo n. 6813 dell'8 settembre 2021 della Segreteria Regionale del Ministero della cultura per il Lazio, con

le prescrizioni indicate nella nota del 17 giugno 2021 prot. n. 7727, con la quale la Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti esprime parere favorevole all'alienazione degli immobili di cui alla richiamata istanza con le seguenti prescrizioni:

"(Omissis), questa Soprintendenza esprime parere favorevole a l'alienazione dell'immobile in narrativa. Trattandosi di manufatti tutelati ai sensi dell'art. 10 del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii, si chiede che ogni trasformazione ne rispetti il valore documentale con: - destinazioni d'uso compatibili che garantiscano la lettura delle caratteristiche funzionali originarie dell'immobile; - che siano valorizzate, con interventi adeguati e corretti da un punto di vista scientifico, le qualità architettoniche del manufatto, sia interne che esterne, e rese leggibili le scelte che ne hanno guidato la progettazione; - che tutti gli interventi sul prospetto esterno, sin dalla fase, di cantierizzazione dei lavori, dovranno essere eseguiti nel rigoroso rispetto della storiche' dell'immobile, della bellezza dei luoghi, della conservazione di materiali ed elementi architettonici originali, preoccupandosi in ogni dettaglio a rendere gli interventi minimamente percepibili e mai invadenti/distruttivi delle preesistenze storico architettoniche. In ogni caso, i progetti delle opere di qualunque genere che si intendano eseguire (restauro conservativo, consolidamento, miglioramento sismico,

adeguamento energetico e impiantistico, bonifica e manutenzione ordinaria) devono essere sottoposti all'approvazione preventiva della competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 comma 4 e 5 del Dlgs 42/2004 e ss.mm.ii.";

- Ai sensi dell'art. 55-bis del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, tali prescrizioni costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 c.c.ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa del presente contratto.

Ciò premesso le Parti dichiarano e convengono quanto segue:

#### 1. CONSENSO E OGGETTO

La Regione Lazio, come sopra rappresentata e con ogni garanzia di fatto e di diritto, come per legge, vende ad ELEONORA NUZZO che acquista la piena ed esclusiva proprietà del seguente immobile:

Porzione del fabbricato sito in Comune di POMEZIA Via ROMA n. 1.

La porzione ceduta in piena ed esclusiva proprietà - con le quote di comproprietà sopra tutte le parti comuni ai sensi di legge - comprende:

- locale negozio sito al piano terra della superficie catastale di mq. 23 (ventitré), con annesso soppalco di pertinenza esclusiva; ed è così distinta:

nel catasto fabbricati

PARTITA (corrisposta) - FOGLIO 11

-- mapp. n. 21, sub 507, Via ROMA n. 1, p. T, categ. C/1, cl. 7,  
mq. 14, superficie cat. m. q. 23, RCE. 514,80

Alle coerenze: mapp. 21 sub 15, cortile del mapp. 21 sub 501 e  
Via Roma, salvo altri.

### 1.2.PRECISAZIONI

La Parte alienante dichiara che quanto forma oggetto del  
presente atto le è PERVENUTO in dipendenza a quanto indicato  
nelle premesse del presente atto.

Si precisa altresì che la Parte acquirente:

- a. accetta il prezzo a corpo offerto, giudicandolo perfettamente  
commisurato alla consistenza e alle caratteristiche intrinseche  
ed estrinseche del cespite immobiliare, anche con riferimento  
alla sua effettiva conformità urbanistica, edilizia e catastale;
- b. rinuncia, fin dal momento dell'accettazione dell'offerta, ad  
avvalersi della garanzia per i vizi della cosa ai sensi dell'art.  
2922, comma 2, del c.c., e a ogni azione ai sensi dell'art. 1418  
del c.c, volta a invocare la nullità dell'Atto di compravendita,  
anche per fatti e circostanze non evidenziate al momento  
dell'offerta di vendita e/o intervenute in momenti successivi al  
rogito notarile.

### 1.3.FORMALITA' EX LEGE 52/1985

Per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della L. 27 febbraio  
1985 n.52 si fa riferimento alla planimetria depositata in  
catasto identificante l'immobile in oggetto, che al presente atto

si allega sotto la lettera "A".

All'uopo le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto che i dati catastali e la predetta planimetria dell'immobile in oggetto sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. Le parti inoltre si danno atto che l'intestatario catastale è conforme con le risultanze dei registri immobiliari.

## 2.STATO DELL'IMMOBILE E POSSESSO

Gli effetti giuridici del presente contratto decorreranno, una volta verificatasi la condizione sospensiva di cui al successivo articolo 5 (cinque), retroattivamente, da oggi e dalla data odierna decorreranno altresì vantaggi ed oneri rispettivamente a profitto e a carico della parte acquirente.

La parte acquirente dichiara di essere nella detenzione del bene in oggetto, stante il rapporto locatizio in premessa citato.

La immissione nel possesso giuridico non potrà avvenire prima del verificarsi della condizione sospensiva di cui appresso.

## 3.FORMALITA' URBANISTICHE

La parte cedente edotta sulle conseguenze penali per le dichiarazioni false o mendaci ai sensi del D.P.R. 445/2000 articoli 3 e 76, dichiara, in riferimento alle vigenti norme edilizie, che l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che in data 28 aprile 2011 prot. n. 36248, è stata presentata al Comune di Pomezia

Denuncia di Inizio Attività tardiva in Sanatoria, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, per cambio di destinazione d'uso da magazzino a locale commerciale, apertura, modifiche interne e realizzazione soppalco, completa della dichiarazione asseverativa redatta dall'Architetto Debora Panaccione, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di roma al n. 18028 sulla conformità dell'opera agli strumenti urbanistici.

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.

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 sul bene e alla regolarità urbanistica, edilizia e fiscale degli stessi, così come previsto dal Decreto "Sblocca Italia" (D.L. n. 133/2014, convertito in legge 11 novembre 2014, n. 164).

### 3.1. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le parti si dichiarano edotte degli obblighi inerenti alla predisposizione e messa a disposizione dell'attestato di certificazione/prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, ove in concreto applicabili.

All'uopo la parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici ed in particolare l'attestato di certificazione/prestazione energetica, che al presente atto si allega sotto la lettera "B". All'uopo la parte alienante dichiara che ad oggi non sono trascorsi più di dieci anni dal rilascio di detto attestato e che comunque, nel frattempo, non sono intervenute cause che implicino la perdita di validità e/o di efficacia e/o la decadenza del medesimo.

La presente dichiarazione è stata resa - ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 - previo richiamo alle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate.

### 3.2. SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

Per patto espresso fra i contraenti la parte alienante è esonerata dalla garanzia in ordine alla conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o della loro modifica, in quanto la parte alienante

dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, la non conformità o la possibile non conformità di ciascun impianto di cui al decreto Ministero della Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37 alle norme di sicurezza ad esso applicabili.

#### 4.PREZZO - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

La presente vendita è convenuta a corpo al prezzo di euro 24.155,18 (ventiquattromilacentocinquantacinque e diciotto centesimi).

Intera somma che la Parte venditrice dichiara di avere ricevuto prima d'ora dalla Parte acquirente alla quale rilascia ampia quietanza di saldo.

La Parte venditrice rinunzia all'eventuale diritto di ipoteca legale.

Le parti si danno atto che non intendono avvalersi della possibilità di depositare l'intero prezzo o corrispettivo, ovvero il saldo degli stessi, oltre alle somme destinate ad estinzione di gravami o spese non pagate o di altri oneri dovuti in occasione della stipula del presente atto, su apposito conto corrente dedicato intestato al notaio rogante ai sensi dell'art. 1, comma 63, della L. 27 dicembre 2013 n. 147, come modificato dalla Legge n. 4 agosto 2017 n. 124.

Per gli effetti dell'art. 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni nella L. 4 agosto 2006 n. 248, le parti, ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000

n. 445, previo richiamo alle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiarano:

- che l'indicato prezzo è stato pagato

- che per la conclusione del presente atto non si sono avvalse dell'opera di mediatori.

#### 5.GARANZIE DI LEGGE - PRELAZIONI

La Parte venditrice presta tutte le garanzie di legge ed all'uopo dichiara che l'immobile in oggetto non è gravato da ipoteche, trascrizioni o vincoli che ne diminuiscano il pieno godimento e la libera disponibilità.

La Parte alienante garantisce l'inesistenza di crediti del condominio alla data odierna relativamente alle unità in oggetto e che non sono stati deliberati lavori di manutenzione

straordinaria ad oggi non ancora effettuati e/o liquidati; in ogni caso le parti convegono che eventuali conguagli che saranno accertati sulle spese condominiali ad oggi pagate in relazione all'immobile in oggetto rimarranno a profitto (o a carico) della parte alienante, con conseguente obbligo di rimborso per la parte che ne risulterà onerata.

La parte alienante, inoltre, si dichiara edotta dell'onere di trasmettere all'amministratore del condominio copia autentica del presente atto al fine di non dover rispondere in solido con il proprio avente causa per le spese condominiali ai sensi dell'art. 63, ultimo comma, disp att. c.c.

Trattandosi di manufatto tutelato ai sensi dell'art. 10 del Decreto Legislativo del 22 gennaio 2004 n. 42, ai sensi dell'art. 61 comma 4 del citato Decreto Legislativo, la presente compravendita è inefficace in pendenza del termine per l'esercizio del diritto di prelazione, e si intende sottoposta alla condizione sospensiva legale del mancato esercizio della prelazione entro il suddetto termine da parte del Ministero dei Beni Culturali.

La parte venditrice provvederà pertanto ad effettuare, a propria cura, per il tramite dello studio notarile incaricato per la stipula, la denuncia di cui all'art. 59 del suddetto decreto legislativo al Soprintendente ai Beni culturali e ambientali di Roma, entro trenta giorni dalla data odierna. A tal fine,

entrambe le parti eleggono il proprio domicilio, in ROMA via Quintino Sella n. 8 - 00187, presso lo studio notarile del notaio Federico Magliulo.

Il diritto di prelazione dovrà essere esercitato nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della suddetta denuncia.

Le parti si impegnano reciprocamente a sottoscrivere, una volta verificatasi la condizione, il relativo atto di verificata condizione.

#### 6.DICHIARAZIONI AI FINI TRIBUTARI E SPESE

La parte alienante dichiara che la presente vendita è ESENTE DA IVA e soggetta alle imposte proporzionali ipotecarie e catastali, ai sensi del combinato disposto dell'art. 10 n. 8-ter del D.P.R. 26.10.1972 n. 633, dell'art. 10, primo comma, del D.Lgs. 31.10.1990 n. 347 e dell'art. 1-bis della tariffa allegata al citato D.Lgs., ricorrendone i relativi presupposti.

Si chiede l'applicazione dell'IMPOSTA DI REGISTRO IN MISURA FISSA, trattandosi comunque di operazione che rientra nell'ambito applicativo dell'IVA.

Si chiede inoltre l'applicazione dell'imposta ipotecaria in misura fissa di Euro 200 (duecento) in pendenza della condizione sospensiva di cui al precedente articolo 5 (cinque).

Imposte e spese inerenti e conseguenti a questo atto si assumono dalla Parte acquirente.

Le Parti, concordemente, mi dispensano dalla lettura di quanto allegato al presente.

Di questo atto, scritto parte a mano e parte a macchina da  
persona di mia fiducia, parte a mano da me notaio su

fogli per

facciate, ho dato

lettura, alle Parti, che l'approvano.

E' sottoscritto alle ore