

Repertorio n.

Raccolata n.

COMPRAVENDITA  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciannove il giorno  
del mese di .....

.....2019

In Roma, alla Via Rosa Raimondi Garibaldi n. 7, presso la sede della Regione Lazio.  
li .....2019

Innanzi a me NATALIA SGROMO Notaio in Roma con studio ivi alla Via G. Montanelli  
n.11a/b, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e  
Civitavecchia,

SONO PRESENTI:

- La REGIONE LAZIO, con sede in Roma, alla Via Rosa Raimondi Garibaldi n.7,  
codice fiscale 80143490581, in persona di ..... nato a ..... il  
....., domiciliato per la carica ove sopra, il quale dichiara di intervenire  
al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di  
.....della Regione Lazio, giusta  
deliberazione di conferimento dell'incarico ....., pubblicata nel  
bollettino Ufficiale della Regione Lazio n....., così come  
modificata dalla successiva deliberazione ....., pubblicata nel  
bollettino Ufficiale della Regione Lazio n....., in forza  
dei poteri al medesimo spettanti ai sensi del Regolamento regionale 6 settembre 2002,  
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

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifiche e poteri io notaio sono certo,  
mi richiedono di ricevere il presente atto, premettendo quanto segue

PREMESSO

- che in data 28 maggio 2019, a seguito della nota della Regione Lazio del 16 aprile  
2019 prot. n. 299956, sono scaduti i termini per la presentazione alla Regione Lazio  
delle manifestazioni d'interesse all'acquisto della porzione immobiliare infra meglio  
descritta come previsto dalla procedura ad evidenza pubblica ex art. 10 co. 3 del  
vigente regolamento regionale del 4 aprile 2012 n. 5 indetta con la determinazione  
dirigenziale n. G05244 del 2 maggio 2019;
- che il Condominio sito in Roma alla Via Panisperna n. 88, con nota prot.  
609919/2017, ha manifestato il proprio interesse all' anzidetto acquisto;
- che il predetto Condominio, in conformità a quanto prescritto dal succitato art. 10 co.  
3 del r.r. 5/2012, ha confermato la propria volontà di perfezionare l'acquisto  
dell'immobile in oggetto per il prezzo di Euro 88.860,00  
(ottantottomilaottocentosessanta virgola zero zero), obbligandosi unilateralmente nei  
confronti della Regione Lazio sottoscrivendo apposita dichiarazione, resa ai sensi

dell'art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, comprendente *"l'atto unilaterale di impegno all'acquisto"* comprovante l'accettazione delle condizioni e degli obblighi ivi indicati;

- che a garanzia dell'offerta il medesimo Condominio ha corrisposto alla Regione Lazio, a titolo di cauzione e in acconto prezzo, la somma di Euro 8.860,00 (ottomilaottocentosessanta virgola zero zero) con le modalità richieste ed infra meglio descritte;

-che i condomini ....., hanno manifestato la propria intenzione di aderire all'offerta di cui alla PEC della Regione Lazio del 4 giugno 2019 n. 0426422;

- che la porzione immobiliare oggetto del presente atto risulta soggetta al vincolo di cui alla dichiarazione di particolare interesse pronunciata dal Ministero della Pubblica Istruzione in data 14 dicembre 1949, debitamente notificata il 19 gennaio 1950, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma 1 in data 25 marzo 1950 al n. 6611 di formalità, che comporta il diritto di prelazione dello Stato, della Regione e degli enti pubblici territoriali ai sensi del D.lgs 42/2004, e che pertanto la presente compravendita è subordinata al verificarsi della condizione sospensiva meglio infra specificata.

Tutto quanto sopra premesso, ritenuto formare parte integrante e sostanziale del presente atto, nonché dispositivo di esso, le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### ART.1) - CONSENSO E OGGETTO

La REGIONE LAZIO, come rappresentata, cede e trasferisce, subordinatamente alla condizione sospensiva di cui infra, alla parte acquirente, che accetta ed acquista in comune pro indiviso i seguenti diritti:

- ad ..... la quota pari a 78/108 (settantotto centottesimi);

- a ..... la quota pari a 10/108 (dieci centottesimi);

- a ..... la quota pari a 10/108 (dieci centottesimi);

- ai coniugi ....., in regime di comunione legale dei beni, la quota pari a 10/108 (dieci centottesimi);

della piena proprietà della porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Roma alla Via Panisperna n. 88 e precisamente:

il locale magazzino posto ai piani terra e primo della consistenza catastale di mq 22 (ventidue), confinante al piano terra con cortile comune, locale condominiale e locale avente accesso dal civico 89; confinante al piano primo con vano scale, interno n. 3 e distacco su Via Panisperna, salvo altri.

Detta porzione immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 487, particella 160 sub. 510 (ex sub 5), z.c.1, Categ. C/2, Classe 7, consistenza 22 mq, superficie catastale totale mq 44, totale escluse aree scoperte mq, Rendita Euro 464,71, Via Panisperna n. 88, piano T-1.

Ai sensi dell'art. 3 comma 18 (comma così modificato dall'art. 20, comma 4, lettera a), legge n. 164 del 2014) della Legge 23 novembre 2001 n. 410, lo Stato e gli altri enti pubblici sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.

La consistenza immobiliare in oggetto appare graficamente rappresentata nella planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati di Roma - estratta il 4 ottobre 2019

con il prot. n.T153316, che sottoscritta dai componenti e da me notaio si allega al presente atto sotto la lettera "A".

La parte acquirente, per quanto occorrer possa e stante quanto sopra, dichiara che i dati catastali sopra riportati e la planimetria come sopra allegata sono conformi allo stato di fatto della consistenza immobiliare medesima sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

#### Art.2) - EFFETTI

Le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto che l'efficacia del trasferimento della porzione immobiliare in oggetto è sospensivamente condizionata al mancato esercizio nel termine di 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della relativa denuncia, della prelazione spettante (ai sensi dell'art. 60 del citato D.lgs 42/2004) al Ministero per i beni e le attività culturali, alla Regione o ad altro ente territoriale interessato.

Le parti sin da ora si obbligano a far risultare il verificarsi ovvero il mancato verificarsi della condizione di cui sopra con atto notarile.

La presente vendita viene convenuta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui la porzione immobiliare in oggetto attualmente si trova, con tutti i relativi diritti, ragioni ed azioni, accessori, dipendenze e pertinenze, usi, servitù attive e passive, e con la proporzionale quota su parti, enti ed impianti comuni all'intero edificio, il tutto a norma di legge e del vigente Regolamento di Condominio, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, obbligandosi ad osservarlo per se successori ed aventi causa.

Il possesso giuridico di quanto in oggetto si trasferirà a favore della parte acquirente al mancato avveramento della condizione sospensiva di cui sopra, mentre il possesso materiale verrà trasferito a favore della parte acquirente a far data

#### Art.3) - GARANZIE

La parte venditrice, volendo in caso contrario rispondere per l'evizione e per i danni ai sensi di legge, garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto con il presente atto compravenduto, alla stessa pervenuto in virtù di atto di retrocessione a rogito Notaio Paolo Castellini di Roma Rep. n. 75920/18402 registrato a Roma 1 il 25 giugno 2010 al n. 16227 serie 1T e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 28 giugno 2010 al n. 45547 di formalità, nonché la libertà della porzione immobiliare in oggetto da pesi, usufrutti, locazioni, vincoli di qualsiasi natura e specie, da privilegi anche fiscali ed in genere da passività di qualsiasi natura, da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- ipoteca giudiziale iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Roma Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 10 luglio 2012 al n. 9690 di formalità a favore del Condominio di Via Panisperna n. 87/88/89, che grava solo formalmente in quanto estinto il relativo debito e prestato consenso a cancellazione totale di ipoteca con atto a mio rogito in data 15 ottobre 2019 Rep. n. 960/741 registrato a Roma 1 in data .....al n. ....in corso di annotamento;

- vincolo ai sensi del D.lgs n. 42/2004, come meglio precisato alle superiori premesse. 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.

#### Art.4) - PREZZO

Il prezzo è stato tra le parti convenuto in Euro 88.600,00 (ottantottomilaseicento virgola

zero zero) che la parte venditrice dichiara di avere ricevuti, con le modalità di seguito riportate dalla parte acquirente, alla quale di detta somma rilascia liberatoria quietanza.

Le parti ai sensi dell'articolo 36 comma 22 del D.L. n. 223 del 4 luglio 2006, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi del DPR 445/2000 nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace dichiarazione dei dati, dichiarano che il prezzo è stato corrisposto con le seguenti modalità:

- quanto ad Euro 8.860,00 (ottomilaottocentosessanta virgola zero zero) a mezzo di assegno circolare non trasferibile emesso in data 18 luglio 2019 dalla BPER BANCA SPA - Roma Succ. A n. 5206195436-00 intestato alla Regione Lazio;

quanto	ai	residui	Euro
.....			
.....			

Le parti tutte 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.

#### Art.5) - MENZIONI URBANISTICHE

A norma del T.U. sull'Edilizia - Parte I - di cui al D.P.R. n.380/2001 e successive modificazioni con riferimento alla L. n.47/1985, la parte venditrice, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, sotto la propria personale responsabilità, consapevole delle conseguenze cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci o non più conformi al vero, dichiara:

- che il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967;

- che, per il cambio d'uso da abitazione a deposito è stata presentata all'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma, in data 19 aprile 2004, ai sensi della Legge 23/12/1996 n. 662 Art. 2 co. 59, domanda di concessione edilizia in sanatoria Prot. n. 67315/04, e sono stati versati l'oblazione e gli oneri concessori, come di seguito indicato:

in data 9 aprile 2004 n. 74 - Ufficio Postale 38 - Roma - Euro 2582,28 (duemilacinquecentoottantadue virgola ventotto) (per oblazione);

in data 8 aprile 2004 n. 327 -Ufficio Postale 38 - Roma - Euro 3745,09 (tremilasettecentoquarantacinque virgola zero nove) (per oneri concessori);

in data 8 aprile 2004 n. 94 -Ufficio Postale 38 - Roma - Euro 520,00 (cinquecentoventi virgola zero zero) (per diritti di segreteria);

ma che non risulta che il Comune di Roma abbia ancora rilasciato la concessione in sanatoria richiesta;

- che il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha rilasciato in data 10 agosto 2004 parere favorevole al rilascio della concessione edilizia in sanatoria;

- che per demolizione di superfetazione è stata presentata in data 31 luglio 2012 Prot. n.64 presso il Municipio Competente di Roma Capitale Segnalazione Certificata di

Inizio Attività ai sensi della Legge 106/11;

- che successivamente, la porzione immobiliare con il presente atto compravenduta non e' stata oggetto di ulteriori interventi edilizi o di mutamento di destinazione che avrebbero richiesto licenze, concessioni, autorizzazioni in genere e/o altri provvedimenti urbanistico-edilizi.

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).

#### Art.6) - MEDIAZIONE

Le parti con riferimento all'art. 35, comma 22 del decreto legge 4 luglio 2006, n.223, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi del DPR 445/2000, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace dichiarazione dei dati, dichiarano che la presente compravendita è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi dell'art.1754 c.c.e seguenti.

#### Art.7) DICHIARAZIONI FISCALI - SPESE

Le spese di questo atto e consequenziali sono a carico della parte acquirente.

..... dichiara di effettuare l'acquisto della quota della porzione immobiliare oggetto del presente atto al fine di destinarla a pertinenza dell' appartamento già di sua proprietà sito in Roma, Via Panisperna n. 88 interno 3 (tre) ad essa pervenuto giusta atto a rogito Notaio Pietro Mazza di Roma del 2 febbraio 2006 Rep. 103937 registrato a Roma il 6 febbraio 2006 al n. 1330/1T.

I coniugi ..... dichiarano di effettuare l'acquisto della quota della porzione immobiliare oggetto del presente atto al fine di destinarla a pertinenza dell' appartamento già di loro proprietà sito in Roma, Via Panisperna n. 88 interno...ad essi pervenuto giusta atto a rogito Notaio..... e i coniugi .....richiedono le agevolazioni fiscali di cui al D.P.R. 131 del 26.4.1986, art. 1 della Tariffa parte prima, così come integrato dalla Legge 28/12/1995 n. 549 articolo 3, comma 131, modificato dalla legge 23/12/1999 n.488 articolo 7 comma 6 e dalla Legge 23 dicembre 2000 n.388 art. 33 comma 12, nonché all'art. 10 del D.Lgs. 14 marzo 2011 n. 23 come modificato dal D.L. 12 settembre 2013 n. 104, convertito in Legge n. 128 del giorno 8 novembre 2013 da ultimo come integrato dall'art.1 comma 55 della legge 28 dicembre 2015 n. 208 (legge di stabilità 2016).

All'uopo i medesimi , previa ammonizione da me Notaio fatta sulle conseguenze penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti, dichiarano ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445:

- di essere residenti in Roma;
- di non essere titolari esclusivi o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra locale magazzino nel territorio di Roma;
- di non essere titolari, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda

