

Repertorio numero

Raccolta numero

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi, il giorno

del mese di

(/ /2020)

In Roma,

Avanti a me **Dottor Fabrizio CAPPuccio** Notaio in Roma,
iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Roma,
Velletri e Civitavecchia, sono presenti:

PER LA PARTE VENDITRICE

- La "**REGIONE LAZIO**", con sede in Roma, alla Via Rosa Raimondi Garibaldi n. 7, codice fiscale **80143490581**, in questo atto rappresentata dal Dottor **Marco MARAFINI**, nato a Latina (LT) il giorno 10 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 7 maggio 2018, n. 209, pubblicata nel Bollettino ufficiale della Regione Lazio n. 38 del 10 maggio 2018, così come modificata dalla successiva deliberazione 5 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 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.

PER LA PARTE ACQUIRENTE

- **Benito PICHINI**, nato a Roma il 26 novembre 1930, residente in Roma (RM) in Viale Platone n. 21, codice fiscale dichiarato **PCH BNT 30S26 H5010**, il quale dichiara di essere

Detti comparenti della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto, premettendo la seguente

NARRATIVA

- che, il Signor Benito PICHINI, come sopra generalizzato, nella qualità di conduttore dell'immobile in oggetto, in merito all'offerta in vendita del 08 aprile 2020 prot. 288703, ha esercitato il diritto di opzione di acquisto ai sensi dell'art. 7 del Regolamento regionale del 4 aprile 2012, n. 5, accettando tutte le condizioni ivi previste, a favore di esso medesimo Benito PICHINI il giorno 10 giugno 2020 con nota acquisita al protocollo della Regione Lazio

in data 12 giugno 2020 con il prot. n. 516935;

- che ai sensi dell'art. 5 del citato regolamento il prezzo di vendita è stato determinato in Euro 231.879,90 (duecentotrentunomilaottocentosettantanove virgola novanta);

- che il Ministero per i beni e le attività culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio con nota prot. n. MBAC-DR-LAZ 004-UFFPRO 0014251 del 7 novembre 2006 CI 34.07.01/160, acquisita al protocollo in data 9 novembre 2006 con il num. 06/2124, ha dichiarato che l'alienazione del bene oggetto del presente atto 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 febbraio 2004.

- che con **determinazione dirigenziale**

n. _____, che si allega al presente atto sotto la lettera "**A**" per formarne parte integrante e sostanziale del presente atto, il Direttore della Direzione regionale "Bilancio, Governo societario, Demanio e patrimonio", in forza delle disposizioni e delle deliberazioni sopra richiamate ha autorizzato la vendita con esercizio del diritto di opzione dell'immobile sito nel Comune di Roma, Viale Platone n. 21, identificato al Catasto Fabbricati al

foglio 369, particella 40, sub 4, a favore del Signor Benito PICHINI, nato a Roma il 26 novembre 1930, al prezzo di Euro 231.879,90 (duecentotrentunomilaottocentosettantanove virgola novanta), approvando, a tal fine 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 convengono e stipulano quanto segue.

ARTICOLO 1) - CONSENSO E OGGETTO

La **REGIONE LAZIO**, come rappresentata, in esecuzione degli atti e delle norme citate in narrativa, **cede e trasferisce** al Signor **Benito PICHINI**, che accetta e acquista per la **piena proprietà** il seguente immobile, sito nel Comune di **Roma, Viale Platone n. 21** (ventuno) e precisamente:

- **appartamento** posto al piano secondo, distinto con il numero **interno 3** (tre), confinante con appartamenti interni 4 (quattro) e 5 (cinque), vano scala, salvo altri. Quanto sopra è riportato in **Catasto Fabbricati di Roma** al foglio **369**, particella **40**, subalterno **4**, z.c. 4, categoria A/2, classe 3, vani catastali 5,5 (cinque virgola cinque), superficie catastale mq 82 (ottantadue), Rendita Euro 1.335,04, Viale Platone n. 21, piano 2, interno 3, intestato alla Regione Lazio.

La consistenza immobiliare in oggetto appare graficamente

rappresentata nella **planimetria** depositata in catasto che, in copia semplice, sottoscritta dai componenti e da me Notaio si allega al presente atto sotto la lettera "B". In sostituzione della dichiarazione di conformità tra i dati catastali, la planimetria depositata in catasto e la situazione di fatto, si allega in originale al presente atto sotto la lettera "C" **l'attestazione di conformità** redatta ai sensi dell'art.19 co.14 D.L.78 del 31 maggio 2010, convertito con modificazioni dalla legge 122 del 30 aprile 2010 redatta in data da iscritta

dalla quale risulta che "i dati catastali e la planimetria depositata in catasto sono conformi allo stato di fatto di quanto sarà oggetto di trasferimento".

Sussiste la conformità tra le risultanze dei Registri Immobiliari e quelle del catasto nel ventennio.

ARTICOLO 2) - EFFETTI

Il trasferimento è fatto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova, 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.

Il possesso e gli altri effetti attivi e passivi decorrono da oggi.

ARTICOLO 3) - GARANZIE

Dichiara la parte venditrice, che quanto venduto è di sua esclusiva proprietà, libero da privilegi, oneri reali, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

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 e alcuna dichiarazione di rispondenza.

La parte acquirente dà atto di avere ricevuto tutte le informazioni e la documentazione in ordine alla qualità energetica dell'immobile trasferito, nonché il relativo **Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.) rilasciato in

data

da

iscritto a

che sottoscritto dalle parti e da me Notaio si allega al presente sotto la lettera "D".

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, comma 5, del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 74.

ARTICOLO 4) - PREZZO - QUIETANZA E

RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

Il **prezzo** è stato tra le parti convenuto in **Euro 231.879,90 (duecentotrentunomilaottocentottantanove virgola novanta)**, che la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di avere ricevuti, con le modalità di seguito riportate dalla parte acquirente.

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 D.P.R. 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 a Euro

mezzo di

intestato alla Regione Lazio "non trasferibile";

- quanto a residuali 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.

Stante come sopra regolato il prezzo di vendita la parte

venditrice, come sopra rappresentata:

- rilascia quietanza di saldo e
- rinuncia all'ipoteca legale.

ARTICOLO 5) - MENZIONI 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.

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).

ARTICOLO 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 D.P.R. 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.

ARTICOLO 7) DICHIARAZIONI FISCALI - SPESE

Le parti dichiarano che il presente atto è soggetto ad imposta di registro.

Trattandosi di trasferimento di porzione immobiliare ad uso abitativo e relative pertinenze, effettuato in favore di persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, le parti mi richiedono che la **base imponibile** del presente trasferimento sia considerata per il valore di **Euro 154.198,00 (centocinquantaquattromilacentonovantotto virgola zero zero)** come determinato ai sensi dell'art. 52 del D.P.R. n. 131/1986 e su tale valore sia percepita la relativa imposta proporzionale di registro.

La parte acquirente richiede le agevolazioni fiscali per imposta di registro, ipotecaria e catastale previste dall'art. 1, comma 1, IV periodo della Tariffa parte I[^] allegata al T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro ed a tal fine dichiara:

- che trattasi di trasferimento a titolo oneroso di porzione di fabbricato destinato ad abitazione non di lusso secondo i criteri di legge e comunque non rientrante nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9, effettuato da soggetto che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- di essere residente nel Comune ove è sita la porzione immobiliare per cui vengono richieste le agevolazioni;

- di non essere titolare esclusivo o in comunione dei beni con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è sito l'immobile acquistato con il presente atto;

- di non essere titolare neppure per quote anche in regime di comunione legale su tutto il territorio dello Stato nazionale di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui all'art. 1, Comma 131, della Legge 28

dicembre 1995 n. 549, ovvero di ogni o qualsiasi altro provvedimento agevolativo per l'acquisto di prima abitazione così come riportati alla lettera c) del detto comma.

La parte acquirente dichiara inoltre di essere a conoscenza di quanto stabilito dalla vigente Legge di Registro in caso di dichiarazione mendace o di trasferimento a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici come sopra richiesti prima del decorso di cinque anni dal presente acquisto.

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

I comparenti, d'accordo tra loro, **dispensano me notaio dalla lettura** di quanto allegato al presente atto dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto da me letto ai comparenti che lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono in calce ed a margine dei fogli intermedi unitamente a quanto allegato, alle ore

