

REPERTORIO N.                      RACCOLTA N.  
**COMPRAVENDITA SOTTOPOSTA A CONDIZIONE SOSPENSIVA**  
**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventanti il giorno ... del mese di novembre  
**novembre 2020**

In Latina alla Via Oberdan n.24

Innanzi a me Dottor Avvocato Lucio NASTRI, Notaio in Terracina, con studio al Viale della Vittoria n. 5, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Latina, Corte d'Appello di Roma

sono presenti

- La **REGIONE LAZIO**, con sede in Roma, alla Via Rosa Raimondi Garibaldi n.7, codice fiscale 80143490581, in persona del Marco MARAFINI, nato a Latina il giorno 1 dicembre 1968, domiciliato per la carica ove sopra, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua 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 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 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.

- **PIOVANELLO MARIO**, nato a Latina (LT) il primo ottobre 1941, codice fiscale PVN MRA 41R01 E472D, e **VETTORINO CAROLINA** nata a Benevento l'1 giugno 1941, codice fiscale: VTT CLN 41H41 A783V, entrambi residenti in Latina Via Milano n.58, i quali dichiarano che il regime patrimoniale previsto per la loro famiglia è quello legale della comunione dei beni;

- **PIOVANELLO Pietro Giorgio**, nato a Latina il 1 marzo 1940 codice fiscale PVN PRG 40C01 E472I, e **SIMONESCHI Graziella**, nata a Latina il 22 marzo 1941 codice fiscale SMN GZL 41C62 E472F, entrambi residenti in Latina alla Via Tasso n. 9, i quali dichiarano di essere coniugati in comunione legale dei beni;

- i signori coniugi **BRUNORIO Massimo**, nato a Parrano il 29 aprile 1953, residente in Roma alla Via Paolo Buzzi n. 76 codice fiscale BRN MSM 53D29 G344P e **PIOVANELLO Fidalma**, nata a Latina il 17 marzo 1956, residente in Latina alla Via Garibaldi n.16, codice fiscale PVN FLM 56C57 E472G, i quali dichiarano di essere coniugati in comunione legale dei beni.

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

**NARRATIVA**

La Regione Lazio è proprietaria dell'area urbana sita in Comune di Latina alla Piazza del Popolo della superficie di metri quadrati 250 (duecentocinquanta) confinante con detta Piazza, con il mappale 48, 1052, 1039 salvo altri e riportato in **Catasto Fabbricati del Comune di Latina al foglio 143 mappale 1038, Piazza del Popolo snc, piano T, area urbana mq. 250.**

- Detto immobile risulta trasferito alla Regione Lazio, dall'Opera Nazionale Combattenti, in forza del D.L. 18 agosto 1978 n. 481 con modificazioni nella legge 21 ottobre 1978 n. 641 dall'Opera Nazionale Combattenti trascritto a Latina il 17 aprile 1980 al n. 4713.

- Detta unità immobiliare è compresa 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 terreni" nell'inventario dei beni immobili della Regione Lazio come da ultimo approvato con d.g.r. 1006/2019.

L'immobile in oggetto risulta **gravato da vincolo a favore del Ministero per i Beni e le attività Culturali**, in forza del Decreto Ministeriale emesso in data 12 giugno 2006, trascritto in data 4 settembre 2008 n. 15373/247060.

Il Ministero dei Beni Culturali e del Turismo in data 18 febbraio 2020 prot. 132855 ha autorizzato ai sensi dell'art. 55 e ss del D.Lg.vo 42/2004 l'alienazione di detto immobile, purché la destinazione dell'immobile sia compatibile con il suo carattere culturale o tale da non arrecare pregiudizio alla sua conservazione e al pubblico godimento;

- I signori PIOVANELLO Fidalma, PIOVANELLO MARIO e PIOVANELLO Pietro Giorgio, nella qualità di conduttori dell'immobile in oggetto, adibito ad uso diverso dall'abitativo, in merito all'offerta in vendita del di 3 agosto 2020 prot. 693385, hanno esercitato il diritto di opzione di acquisto ai sensi dell'art. 8 del Regolamento Regionale del 4 aprile 2012 n. 5, accettando tutte le condizioni ivi previste.

- Ai sensi dell'art 5 del regolamento il prezzo di vendita è stato determinato in euro 22.419,20 (ventiduemilaquattrocentodiciannove e venti)

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 ai germani PIOVANELLO Fidalma, PIOVANELLO MARIO, e PIOVANELLO Pietro Giorgio che accettano ed acquistano in parti uguali, quale bene personale, dichiarando di avere utilizzato denaro proveniente dalla rendita di beni personali, come i rispettivi coniugi VETTORINO CAROLINA, BRUNORIO Massimo e SIMONESCHI Graziella confermano, la piena proprietà della seguente area urbana sita in Comune di Latina alla Piazza del Popolo della superficie di metri quadrati 250 (duecentocinquanta) confinante con detta Piazza, con il mappale 48, 1052, 1039 salvo altri e riportato in **Catasto Fabbricati del Comune di Latina al foglio 143 mappale 1038, Piazza del Popolo snc, piano T, area urbana mq. 250.**

Le parti dichiarano che non sussistono i presupposti per l'applicazione, al presente atto, delle previsioni di cui all'art. 29, comma 1-*bis*, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, in quanto si tratta di area urbana, per cui non è previsto l'obbligo di denuncia al catasto dei fabbricati, non è prevista l'iscrizione nel medesimo catasto con attribuzione di rendita, e non sussiste, quindi, allo stato attuale l'obbligo di presentazione di planimetria, ai sensi della vigente normativa, ed in particolare a norma dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28.

#### **Art.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.

Gli effetti giuridici del presente contratto, ivi compresa l'immissione nel possesso dei singoli beni compravenduti, si convengono dalla data in cui avverrà, a seguito della condizione sospensiva dedotta in contratto, la consegna dell'immobile in oggetto.

### **Art.3) - GARANZIE**

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

- del **vincolo a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali**, in forza del Decreto Ministeriale emesso in data 12 giugno 2006 trascritto in data 4 settembre 2008 al n. 15373.

La parte acquirente rinuncia, 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.

La parte acquirente accetta, senza riserve o eccezione alcuna, le condizioni di compravendita indicate nella offerta di vendita.

### **Art. 4) - CONDIZIONE SOSPENSIVA**

Essendo gli immobili in oggetto gravati da vincolo a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, in forza del Decreto Ministeriale emesso in data 12 marzo 1980, come riportato nella superiore narrativa, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 60 del Decreto Legislativo n. 42/2004, la presente compravendita è sospensivamente condizionata al mancato esercizio da parte del Ministero del diritto di prelazione spettantegli in virtù della citata normativa. Il presente atto, entro trenta giorni, sarà denunciato al Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per esso al Competente Soprintendente del luogo ove si trova il bene che potrà esercitare il diritto di prelazione nel termine di due mesi dalla data di ricezione della denuncia stessa.

Poichè l'efficacia della vendita di cui al presente atto è subordinata al verificarsi della condizione sospensiva più volte citata nel corso dell'atto e della narrativa, le parti contraenti, di pieno e comune accordo tra loro, per se e per i rispettivi aventi causa a qualsiasi titolo, stabiliscono che la parte del prezzo ad oggi pagata venga restituita dalla parte venditrice alla parte acquirente qualora il Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali esercitasse la predetta prelazione.

In caso di mancato esercizio da parte del Ministero per i beni Culturali e Ambientali del diritto di prelazione (che sarà accertato dalla sola inutile scadenza del termine di legge, senza necessità di atti o comunicazioni da parte del predetto Ministero) ai sensi degli artt. 60 e seguenti del D.Lgs n. 42/2004, già D.Lgs n. 490/99 (già Legge n.1089 del 1989), contestualmente alla consegna della unità immobiliare oggetto di vendita alla "parte acquirente" ed alla stipula dell'atto di constatazione e quietanza, il prezzo pagato verrà definitivamente trattenuto dalla parte venditrice oltre a dover corrispondere allo stesso quanto ancora a pagarsi.

### **Art.5) - PREZZO**

Il prezzo è stato tra le parti convenuto a corpo in euro 22.419,20 (ventiduemilaquattrocentodiciannove e venti), *prezzo convenuto a corpo, che la parte acquirente dichiara perfettamente commisurato alla consistenza e alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite immobiliare, anche con riferimento alla sua effettiva conformità urbanistica, edilizia e catastale* e viene regolato come segue:

-quanto ad euro 2.241,92 (duemiladuecentoquarantuno e novantadue) la parte venditrice dichiara di averli già ricevuti con le modalità di seguito riportate e degli stessi ne rilascia quietanza;

-quanto ad euro 20.177,28 (ventimilacentosettantasette e ventotto) verranno versati, dalla parte acquirente alla parte venditrice alla stipula dell'atto di verificata condizione, cui il presente atto è sottoposto

Si rinuncia all'ipoteca legale.

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 la parte del prezzo come sopra versata è stata corrisposta con le seguenti modalità:

- quanto ad euro 2.241,92 (duemiladuecentoquarantuno e novantadue) con assegno circolare non trasferibile n. 2300493325 - 00 emesso in data 25 agosto 2020 da Credit Agricole Filiale di Latina

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.6) - MENZIONI URBANISTICHE**

La parte alienante dichiara, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma 4, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, mi consegna il Certificato di destinazione urbanistica relativo all'immobile in oggetto (indicato con la originaria particella 47 oggi variata in 1038), rilasciato dal Comune di Latina in data 5 novembre 2020 prot. n. 120879/2020, che in originale si allega al presente atto con la lettera "A", dichiarando che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute variazioni agli strumenti urbanistici

#### **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 conseguenziali sono a carico della parte acquirente.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto scritto a macchina da persona di mia fiducia e da me completato su due fogli per pagine otto, ne ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono alle ore