



Repertorio n. 11551

Raccolta n. 6478

**COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaquindici il giorno uno del mese di luglio

1-7-2015

in Bitritto alla via Guglielmo Oberdan n.49/B, nel mio studio.

Innanzi a me dottor Domenico Guaccero, Notaio in Bitritto, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari,

sono presenti:

da una parte: **MONTINARI Fabio Angelo**, nato a Bari il 31 dicembre 1971 ed ivi residente al Corso Benedetto Croce n. 46, codice fiscale: MNT FNG 71T31 A662H

(in seguito del presente atto indicato anche come "parte venditrice);

e dall'altra parte: **SIFOLA Gianguido**, nato a Bari il 27 aprile 1969 e residente in Sannicandro di Bari al Corso Vittorio Emanuele n.147, codice fiscale:SFL GGD 69D27 A662R

(in seguito del presente atto indicato anche come "parte acquirente).

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue.

ARTICOLO 1 - CONSENSO ED OGGETTO

Il signor MONTINARI Fabio Angelo, con le più ampie garanzie di legge anche per i casi di evizione e molestie, cede e vende al signor SIFOLA Gianguido che accetta ed acquista la la piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Bari tra le vie G. Capruzzi, Corso Benedetto Croce e Vitantonio De Bellis, avente accesso dal portone al civico 1 (uno) di via De Bellis e precisamente:

- vano al sesto piano superiore con accessori con annessa zona di

IL PRESENTE ATTO
E' STATO REGISTRATO
PRESSO

**AGENZIA DELLE
ENTRATE
UFFICIO TERRITORIALE
DI BARI
in data**

14/07/2015

al n. 18854 / 1T

ESATTI EURO

1.100,00

terrazzo delimitata con muratura

confinante con vano scale, con cortile interno, con terrazzo condominiale, con via Capruzzi e con condominio De Gennaro, salvo altri e/o aventi causa;

riportato in catasto al foglio 29, in ditta parte venditrice, particella 101 sub 30, via Vitantonio De Bellis n. 1 piano 7, z.c. 2, categoria A/4, cl.7, vani 2, rendita euro 268,56

Ai sensi e per gli effetti dell'art.29, comma 1 - bis della legge 27 febbraio 1985 n.52:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare rappresentata dalla planimetria depositata in catasto alla quale si fa espresso riferimento ;
- la parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto;
- l'intestazione catastale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

ARTICOLO 2 - PATTI E CONDIZIONI

Quanto oggetto del presente atto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova (ben conosciuto ed accettato dalla parte acquirente, ivi compreso lo stato degli impianti), con ogni accessione, accessorio, pertinenza, comunione, oneri, servitù attive e passive legalmente esistenti, con i proporzionali diritti di condominio sulle parti comuni del fabbricato di cui è porzione ai sensi di legge.

Altresì la parte venditrice dichiara — per gli effetti di cui all'art. 63, comma 2, delle disposizioni di attuazione del codice civile — di non avere pendenze verso l'amministrazione del condominio per contributi ordinari e spese straordinarie, e che non esistono liti pendenti relativi

ve a questioni condominiali; rimane a carico della parte venditrice ogni spesa condominiale derivante da deliberazioni assunte dall'assemblea del condominio fino alla data odierna e non ancora sostenute.

Le parti si obbligano a comunicare il presente trasferimento all'Amministratore del Condominio nel più breve tempo possibile.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza degli obblighi a suo carico relativi al pagamento delle tasse sulla casa, alla "Dichiarazione dei Redditi" ed al pagamento della tassa sui rifiuti solidi urbani.

La parte acquirente si obbliga ad effettuare a suo nome l'allacciamento e/o attivazione alle principali utenze.

Ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22.1.2008, la parte venditrice:

- non garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento e neanche la conformità alle normative in materia di sicurezza degli impianti, di cui all'Articolo 1 del Decreto predetto, che siano presenti nell'immobile in oggetto.

Le parti convengono che sulla parte venditrice non grava alcun obbligo di eventuale adeguamento degli impianti e che pertanto resterà ad esclusivo carico della parte acquirente ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari, esonerando la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo.

La parte venditrice dichiara altresì di essere edotta circa gli obblighi di consegna della documentazione tecnico-amministrativa e dei libretti di uso e manutenzione di tutti gli impianti che siano eventualmente in suo possesso.

ARTICOLO 3 - PREZZO

Il prezzo della presente vendita è stato concordato tra le parti e a me

Notaio dichiarato in complessivi euro 70.000,00 (euro settantamila e zero centesimi)

La parte venditrice dichiara di aver ricevuto detta somma, prima e fuori del presente atto e secondo le modalità in seguito indicate, dalla parte acquirente cui rilascia corrispondente e liberatoria quietanza

La parte venditrice rinuncia espressamente all'ipoteca legale esonerando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 4 - MODALITA' PAGAMENTO CORRISPETTIVO e MEDIAZIONE

I signori MONTINARI Fabio Angelo e SIFOLA Gianguido - in sostituzione dell'atto di notorietà ai sensi degli Artt.46 e seguenti T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28.12.2000 n.445, da me Notaio resi consapevoli delle sanzioni penali previste dall'Art.76 del citato D.P.R. 28.12.2000 n.445 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate nonché consapevoli dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa in caso di omessa, incompleta o mendace dichiarazione dei dati, sotto la propria responsabilità - in relazione a quanto stabilito dall'Art.35 comma 22 del Decreto Legge 4.7.2006 n.223 e sue successive leggi di conversione e modificazione, dichiarano quanto segue:

A) che il prezzo sopra riportato e convenuto in complessivi euro 70.000,00 (euro settantamila e zero centesimi) è corrisposto dalla parte acquirente alla parte venditrice nel seguente modo:

. quanto ad euro 30.000,00 (euro trentamila e zero centesimi) mediante vaglia postale non trasferibile tratto in data 4.6.2015 su Poste Italiane n.8992079411 - 03

. quanto ad euro 40.000,00 (euro quarantamila e zero centesimi) mediante n.2 (due) vaglia postale non trasferibili tratti in data 25.6.2015 su Poste Italiane rispettivamente n.8992238546 - 05 di euro 10.000,00 (euro diecimila e zero centesimi) e n.8992238538 - 10 di euro 30.000,00 (euro trentamila e zero centesimi)

B) che per la stipulazione del presente contratto ciascuno di essi dichiaranti dichiara di non essersi avvalso dell'attività di un mediatore.

ARTICOLO 5 - PROVENIENZA E GARANZIE

La parte venditrice, signor MONTINARI Fabio Angelo, dichiara e garantisce che quanto oggetto del presente atto:

- è di sua assoluta ed esclusiva proprietà in forza di atto di acquisto in forza di atto di acquisto del 4.8.2006 a mio rogito, rep.n. 2235, registrato a Bari il 10.8.2006 al n.5357 ed ivi trascritto il dì 11.8.2006 ai nn.45803/31253
- è libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni comunque pregiudizievoli, privilegi, anche di natura fiscale, vincoli e diritti reali a terzi spettanti e locazioni

ARTICOLO 6 - DICHIARAZIONE URBANISTICA

La parte venditrice, signor MONTINARI Fabio Angelo dichiara e garantisce che, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa edilizia urbanistica, la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzata giusta licenza edilizia n.887 del 24.8.1968 rilasciata dal Comune di Bari

- che quanto oggetto del presente atto non ha subito alcuna modifica di struttura o di destinazione per le quali fosse necessario provvedimento amministrativo ovvero denuncia di inizio attività;
- che quanto in oggetto è sprovvisto del certificato di agibilità, come riconosce ed accetta la parte acquirente che esonera espressamente

da qualsiasi responsabilità al riguardo la parte venditrice

In ordine a quanto acquistato e con riferimento alla normativa di cui al D.Lgs. n.192/2005 e s.m.i., la parte acquirente dà atto di aver ricevute le informazioni e la documentazione relativa alla prestazione energetica nonché l'attestato di prestazione energetica redatto in data 20.5.2015 dal quale risulta che la Classe Energetica Globale dell'edificio è classe "G", attestato che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale.

ARTICOLO 7 - EFFETTI E POSSESSO

Gli effetti attivi e passivi della presente compravendita decorrono da oggi, con possesso legale e materiale dalla data odierna e pertanto da oggi stesso vantaggi ed oneri relativi saranno rispettivamente a favore ed a carico della parte acquirente.

ARTICOLO 8 - REGIME PATRIMONIALE

Ai fini della trascrizione del presente atto ed ai sensi e per gli effetti del Codice Civile:

. il signor MONTINARI Fabio Angelo dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni

. il signor SIFOLA Gianguido dichiara di essere di stato libero

Le parti dichiarano che tra loro non sussiste alcun rapporto che possa comportare presunzione di liberalità ai sensi di legge.

REGIME TRIBUTARIO

ARTICOLO 9 - BASE IMPONIBILE

Ai sensi dell'Art. 1, comma 497 della legge 23.12.2005 n.266, il signor SIFOLA Gianguido mi richiede - in relazione all'atto di acquisto - che la base imponibile ai fini del pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'Art. 52, commi 4-5, del D.P.R. 26.4.1986 n.131, indipen-

dentemente dal prezzo come sopra pattuito.

A tal fine le parti dichiarano, rispettivamente, quanto segue:

- di essere persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali;
- che oggetto del presente contratto è immobile ad uso abitativo;
- che il valore di detto bene determinato ai sensi dell'Art.52, commi 4-5, del D.P.R. 26.4.1986 n.131 è pari a complessivi euro 31.019,00 (euro trentunomiladiciannove e zero centesimi)
- che, pertanto, in relazione al predetto bene, la base imponibile ai fini del pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale è pari a complessivi euro 31.019,00 (euro trentunomiladiciannove e zero centesimi)

ARTICOLO 10 - AGEVOLAZIONI FISCALI

Ai fini fiscali il signor SIFOLA Gianguido chiede l'applicazione al presente atto delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa e relative pertinenze", di cui all'art. 1, nota II-bis, della tariffa, parte prima, allegata al T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (D.P.R. 26.4.1986 n. 131), e successive modificazioni ed integrazioni, e cioè imposta di registro al 2% (due per cento), imposte ipotecarie e catastali fisse, ed a tal fine dichiara:

- che l'immobile acquistato con il presente atto è destinato ad uso abitazione non di lusso, secondo i criteri di legge attualmente in vigore, così come conferma e dichiara la parte venditrice;
- che l'immobile acquistato con il presente atto è situato nel Comune di Bari in cui la parte acquirente si obbliga a trasferire la propria residenza entro il termine di diciotto mesi dalla data odierna;
- di non essere titolare in via esclusiva o in comunione con il coniuge (non essendo coniugato) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e a-

abitazione di altra casa di abitazione e relativa pertinenza nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile in oggetto;

— di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale (non essendo coniugato) su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione dallo stesso soggetto o dal coniuge acquistata con le agevolazioni di cui all'art. 1, nota II-bis della tariffa, parte prima, allegata al T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (D.P.R. 26.4.1986 n. 131) e successive modificazioni ed integrazioni o con le agevolazioni previste nei provvedimenti legislativi richiamati nella predetta nota II-bis.

All'uopo la parte acquirente prende atto che - in caso di dichiarazioni mendaci o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito dell'immobile acquistato con il presente atto e soggetto ai benefici fiscali di cui sopra prima del decorso di anni cinque dalla data odierna - saranno dovute tutte le imposte in misura ordinaria nonché una soprattassa, salve le eccezioni previste dalla legge.

ARTICOLO 11 - DISPOSIZIONI FINALI

Ai sensi dell'art.5 comma 4 del Decreto Legge n.70 del 13.5.2011 la registrazione del presente contratto assorbe l'obbligo previsto dalla Legge 18.5.1978 n.191.

Le spese dell'atto in oggetto sono a carico della parte acquirente

I componenti di comune accordo tra di loro confermano che la detrazione ai fini Irpef, nelle quote annue di detrazione e non ancora utilizzate, sia riservata esclusivamente alla parte venditrice signor MONTINARI Fabio Angelo

Le parti dispensano me Notaio dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

Richiesto

io notaio ho ricevuto e fatto questo atto da me diretto dall'inizio alla fine

Dell'atto stesso ho dato lettura ai comparenti i quali a mia interpellanza dichiarano essere lo scritto conforme alla loro volontà e lo approvano e sottoscrivono a norma di legge con me Notaio alle ore quindici e minuti dieci

Consta di tre fogli ed è scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mio pugno complessivamente su dieci facciate e fin qui sulla undicesima

Firmato: Fabio Angelo Montinari - Gianguido Sifola - notaio Domenico Guaccero (segue sigillo)