

## VENDITA

## REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladodici il giorno ventuno del mese di febbraio, in Sannicandro di Bari, nel mio studio alla Via Arimondi, n. 3.

Innanzi a me dott.ssa Emanuela SORVILLO, Notaio in Sannicandro di Bari, iscritta al Collegio Notarile del Distretto di Bari,

SI SONO COSTITUITI:

**quale parte alienante:**

- **SIFOLA Gianguido**, nato a Bari il 27 aprile 1969, residente in Sannicandro di Bari (BA), al C.so Vittorio Emanuele, n. 147, codice fiscale SFL GGD 69D27 A662R;

**quale parte acquirente:**

- **CALAPRICE Anna Letizia**, nata a Bari il 16 luglio 1984, residente in Sannicandro di Bari (BA), alla Via Prof. G. Scalera, n. 75, codice fiscale CLP NLT 84L56 A662Y;

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

REGIME PATRIMONIALE

Ai sensi della legge 19 maggio 1975 n.151 e dell'art. 2659 c.c.:

- il signor SIFOLA Gianguido dichiara di essere in stato libero;
- la signora CALAPRICE Anna Letizia dichiara di essere in stato libero.

ARTICOLO 2

CONSENDO ED IMMOBILE

Il signor SIFOLA Gianguido, con ogni garanzia di legge e senza riserva alcuna, vende alla signora CALAPRICE Anna Letizia, che in buona fede accetta ed acquista, la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale sito in Sannicandro di Bari (BA), denominato "Parco San Valentino I", al Corso Vittorio Emanuele n. 147, e precisamente:

- appartamento posto in secondo piano della scala "A/2", con porta di ingresso posta di fronte a destra a chi giunge al pianerottolo salendo le scale, composto di soggiorno, cucina, due vani letto, due bagni e ripostiglio, oltre a pertinenziale terrazzino a livello;

confinante: con Corso Vittorio Emanuele, con cortile interno, con altro appartamento della medesima scala e con altro appartamento avente accesso da altra scala.

Censito in Catasto Fabbricati del Comune di Sannicandro di Bari, **al foglio 8, particella 1334 sub. 26**, C.so Vittorio Emanuele III n. 147, piano 2, interno A, categoria A/2, classe 4, cons. vani 4 (quattro), R.C. Euro 361,52 (Euro trecentosessantuno/ cinquantadue centesimi).

**Il predetto immobile è rappresentato graficamente nella planimetria catastale che, vistata e sottoscritta dalle parti e da me Notaio si allega al presente atto sotto la lettera "A", senza lettura per espresse dispensa datami dai costituiti.**

Pervenuto all'alienante per acquisto fattone dal signor BITETTO Luigi, nato a Bari il 10 giugno 1939, in forza di atto di vendita a rogito Notaio Domenico MEMEO di Bari del 4 giugno 2004, rep. n. 28286/8615, registrato a Bari il 10 giugno 2004, al n. 69961/1T.

Al signor BITETTO Luigi pervenne, quanto ai 4/6 (quattro sestimi) in forza di successione legittima alla propria moglie, signora VESIA Rita nata a Sannicandro di Bari il 7 ottobre 1938, ivi deceduta il 24 febbraio 1996 (denuncia n. 58, vol. 1385, registrata a Bari il 13 agosto 1996); e quanto ai 2/6 (due sestimi) per acquisto fattone dai germani della predetta de cuius, signori VESIA Chiara e VESIA Domenico, in forza di atto di vendita a rogito Notaio Domenico MEMEO di Bari del dì 1 aprile 1997, rep. n. 23545/6648, registrato a Bari il 21 aprile 1997, al n. 4670/V e trascritto a Bari il 16 aprile 1997, ai numeri 13363/10599.

#### ARTICOLO 3

##### DICHIARAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, la parte alienante dichiara che:

- l'intero complesso edilizio di cui gli immobili oggetto della presente vendita sono parte è stato edificato in conformità alla Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Sannicandro di Bari in data 28 ottobre 1976, ed è stato dichiarato abitabile con dichiarazione in data 12 dicembre 1979;
- successivamente, per lavori di manutenzione e diversa distribuzione degli spazi interni, è stata presentata al Comune di Sannicandro di Bari, Denuncia di Inizio Attività n. 127/05;
- successivamente, l'immobile de quo non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di licenza o concessione edilizia o di permesso di costruire, ovvero la presentazione di denuncia di inizio attività.

La parte acquirente, dà atto che, a norma dell'art.6, comma 2-ter D. Lgs. n. 192 del 2005, così come modificato ed integrato dall'art. 13 D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28, ha ricevuto dalla parte alienante un attestato di qualificazione ovvero certificazione energetica redatto in data 16 gennaio 2012 dal Geom. Antonio VITARELLA, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Bari al n. 2357, dal quale risulta che l'appartamento oggetto del presente atto appartiene alla classe energetica "E".

#### ARTICOLO 3/BIS

##### CONFORMITA' PLANIMETRIE

**La parte alienante, dichiara che l'identificazione catastale dell'immobile in oggetto corrisponde alla planimetria depositata in catasto, come sopra allegata, e che i dati catastali e la planimetria medesima sono conformi allo stato di fatto dell'immobile urbano oggetto del presente atto.**

#### ARTICOLO 4

##### PATTI E PRECISAZIONI

La vendita è fatta nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, accessori, adiacenze, pertinenze, aggiunte e migliorie, diritti, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, diritti a spazi ed impianti condominiali ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., ivi compresi i lastrici solari ed il locale al piano pilotis ove è ubicata la centrale termica e l'autoclave relativi al vano scala "A", nonchè l'intero piano pilotis ove la parte acquirente avrà diritto ad un posto macchina; il tutto così come pervenuto alla parte alienante in base ai titoli e al possesso.

#### ARTICOLO 5

##### GARANZIE

La parte venditrice garantisce la piena proprietà e libera disponibilità dell'immobile venduto e dichiara che il medesimo è libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e da ogni altro gravame.

La parte alienante dichiara di essere in regola con il pagamento di tutti gli oneri condominiali, tributi o contributi, nessuno escluso, compresa l'imposta comunale sugli immobili (ICI) e di voler rispondere in via esclusiva all'amministrazione condominiale per tutte le spese deliberate e da essa dovute fino alla data del presente atto, anche se accertate successivamente; così come risulta da dichiarazione liberatoria rilasciata dall'Amministrazione Condominiale in data 20 febbraio 2012.

#### ARTICOLO 6

##### PREZZO E MODALITA' DI PAGAMENTO

Il prezzo della vendita è stato convenuto tra le parti e a me dichiarato in **Euro 139.000,00 (Euro centotrentanovemila/00)**.

Ai sensi degli artt. 46 e segg. T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, i signori SIFOLA Gianguido e CALAPRICE Anna Letizia, consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta o falsa indicazione dei dati, in relazione a quanto disposto **dall'art. 35 comma 22 Decreto legge 4 luglio 2006 n. 223**, dichiarano quanto segue:

a) che per la stipulazione del presente contratto NON si sono avvalsi di mediatori;

b) che il complessivo prezzo, quale sopra riportato è così regolato:

- **Euro 30.000,00 (Euro trentamila/00)** la parte acquirente dichiara di averli già versati, prima e fuori di questo atto a mezzo di due assegni bancari non trasferibili, ciascuno dell'importo di Euro 15.000,00 (Euro quindicimila/00), tratti su Banco di Napoli S.p.A., filiale di Sannicandro di Bari, all'ordine di SIFOLA Gianguido, uno emesso in data 12 gennaio 2012, con n. 1.009.857.733-01 ed uno emesso in data 20 gennaio 2012, con n. 1.009.857.734-02.

La parte alienante, riconoscendo di aver ricevuto prima d'ora detta somma, nell'indicata modalità, rilascia relativa quietanza;

- la restante parte di prezzo, pari ad **Euro 109.000,00 (Euro centonovemila/00)**, viene versata alla sottoscrizione del presente atto a mezzo di due assegni bancari non trasferibili emessi in data odierna, all'ordine di SIFOLA Gianguido, uno di Euro 20.000,00 (Euro ventimila/00), tratto su Banco di Napoli S.p.A., con n. 1.009.857.735-03; uno di Euro 89.000,00 (Euro ottantanovemila/00), tratto su Banca Carime S.p.A., agenzia di Sannicandro di Bari, recante n. 5.030.357.519-05.

La parte alienante, previa verifica e numerazione, trattiene presso di sé detti assegni e rilascia ampia, finale e liberatoria quietanza per l'intero prezzo, dichiarando di non avere più nulla a pretendere per detta causa.

#### ARTICOLO 7

##### POSSESSO

La parte acquirente è immessa da oggi nel possesso legale dell'immobile acquistato, mentre sarà immessa nel possesso materiale entro e non oltre il dì 1 marzo 2012, per cui da tali date vanno ed andranno a suo beneficio e carico i relativi frutti ed oneri.

Fino all'adempimento dell'obbligazione di consegna, la parte venditrice dovrà custodire l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, e consegnare quindi quanto in oggetto nello stato in cui attualmente si trova.

In caso di ritardo nell'immissione nel possesso materiale degli acquirenti, oltre detto termine, la parte venditrice verserà agli acquirenti una penale di Euro 12,00 (Euro dodici/00) per ogni giorno di ritardo.

Sino alla consegna materiale degli immobili oggetto della presente vendita, le parti espressamente convengono che le spese condominiali e le utenze saranno a carico della parte alienante.

#### ARTICOLO 8

##### IPOTECA LEGALE

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale nascente dal presente atto.

#### ARTICOLO 9

##### DICHIARAZIONI FISCALI

Ai fini fiscali le parti dichiarano che tra essi non intercorre rapporto di parentela in linea retta o considerato tale dalla legge.

#### ARTICOLO 10

##### PREZZO VALORE

Giusta il disposto di cui all'art. 1 comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n. 266, la parte acquirente, relativamente all'immobile acquistato, dato atto che la vendita intercorre tra persone fisiche ed ha per oggetto un immobile ad uso abitativo e relativa pertinenza, richiede a me Notaio che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'articolo 52 commi quarto e quinto del D.P.R. 131/1986 (Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) indipendentemente dal corrispettivo pattuito e quale sopra riportato.

Detto valore, sulla base della rendita catastale attribuita all'immobile in oggetto, risulta ammontare ad **Euro 45.600,00 (Euro quarantacinquemilaseicento/00)**.

#### ARTICOLO 11

##### SPESE

Le spese del presente atto e conseguenziali sono a carico della parte acquirente.

Richiesto ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti costituite che, a mia domanda, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono, in fine ed a margine con me Notaio alle ore diciotto e dieci. Consta di tre fogli dattiloscritti da persona di mia fiducia e completati a mano da me Notaio, fino a questo rigo della decima facciata.

Firmato: Gianguido SIFOLA e Anna Letizia CALAPRICE. Firmato: Notaio Emanuela Sorvillo (vi è sigillo).