

Repertorio n.

Raccolta n.

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciotto il giorno _____ del mese di _____.

2018

In Cassino, nel mio studio, in Corso della Repubblica, n.114, secondo piano, avanti a me avv. Luigi Colella, notaio in Cassino, iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Cassino, alla presenza di:

- Cerasuolo Marcella, nata a Cassino il 6 giugno 1976, residente in San Pietro Infine, via delle Acacie, n.2;

- Febei Stefano, nato a Pontecorvo l'8 aprile 1972, ivi residente, via Gramsci, snc;

intervenuti quali testimoni aventi i requisiti di legge, come mi confermano, sono presenti:

- **EVANGELISTA Gabriella**, nata a Cassino (FR) il 23 marzo 1965, domiciliata per la carica ove appresso, la quale interviene al presente atto in qualità di **Responsabile del Servizio patrimonio** ed in rappresentanza del **COMUNE DI PIGNATARO INTERAMNA**, con sede in Pignataro Interamna, via Roma, n. 6, C.F. 81003050606,

usufacendo dei poteri conferitigli dallo statuto del Comune e dal decreto del Commissario Prefettizio nr. 12/2016, prot. 6569 del 5 novembre 2016, ed in esecuzione della delibera di giunta comunale n. 161

del 12 ottobre 2007, nonchè della delibera della giunta comunale n. 54 del 23 novembre 2018, nonchè giusta il disposto di cui all'art. 107 comma 3 del D. Lgs. 267/2000.

(Il Comune di Pignataro Interamna, ove in prosieguo menzionato, dovrà intendersi come sopra rappresentato)

- **CARLOMUSTO Giuseppe**, nato a Pignataro Interamna il 22 febbraio 1963, residente in Pignataro Interamna alla Via L. Leone, 2, c.f. CRL GPP 63B22 G662D, che mi dichiara di essere celibe;

- **FORLINI Manuela**, nata a Cassino il 5 maggio 1981, residente in Pignataro Interamna, via Felci, snc, C.F.FRL MNL 81E45 C034I, che mi dichiara di essere nubile.

Detti componenti, della cui identità personale capacità e poteri di firma io notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

Premesso:

che il Comune di Pignataro Interamna è proprietario del seguente bene:

- locale commerciale sito in Pignataro Interamna, via Pagliarelle, s.n.c., posto al piano terra, di metri quadrati **85 (ottantacinque)**, con annessa corte esclusiva, a confine con via Pagliarelle, via S.R. Ausonia, Melaragni Antonio Nicola, Evangelista Giampiero Tommaso, Melaragni Elena, salvo altri; in catasto fabbricati al foglio **24**, particella **881** (ex mappale **5**), cat. **C/1**, cl. **7**, di mq. **85**, superficie catastale totale mq. **143**, R.C. **€ 1.277,46 (milleduecentosettantasette e quarantasei)**, via Pagliarelle,

s.n.c., piano T; il tutto come graficamente individuato nella planimetria di cui alla denuncia catastale del 17 ottobre 2006, protocollo n. FR0169581;

in appresso meglio descritto;

– che il COMUNE DI PIGNATARO INTERAMNA e CARLOMUSTO Giuseppe sono d'accordo a vendere e, rispettivamente, comprare l'unità immobiliare suddescritta;

– che tuttavia è interesse di CARLOMUSTO Giuseppe, per spirito di liberalità, far acquistare la proprietà di dette unità immobiliari a FORLINI Manuela utilizzando a tal fine lo schema del contratto a favore di terzi, ai sensi degli articoli 1411 e seguenti del codice civile;

– che si ha quindi una liberalità – da parte di ZIO ed a favore di FORLINI Manuela – collegata all'atto di compravendita, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 4-*bis*, del D.Lgs. 31 ottobre 1990 n. 346, come introdotto dall'art. 69, comma 1, della legge 21 novembre 2000 n. 342;

– che FORLINI Manuela è disposta a profittare della stipulazione a suo favore, senza con ciò divenire parte del contratto di compravendita;

e quanto sopra premesso

ritenuto formar parte integrante e sostanziale del presente atto,

convengono e stipulano quanto segue:

Art.1) Il COMUNE DI PIGNATARO INTERAMNA (in seguito chiamato anche

venditore, o promittente) vende a favore di FORLINI Manuela, con accettazione da parte di CARLOMUSTO Giuseppe, (in appresso chiamato anche stipulante), la **piena proprietà** del seguente immobile:

- locale commerciale sito in Pignataro Interamna, via Pagliarelle, s.n.c., posto al piano terra, di metri quadrati **85 (ottantacinque)**, con annessa corte esclusiva, a confine con via Pagliarelle, via S.R. Ausonia, Melaragni Antonio Nicola, Evangelista Giampiero Tommaso, Melaragni Elena, salvo altri; in catasto fabbricati al foglio **24**, particella **881** (ex mappale **5**), cat. **C/1**, cl. **7**, di mq. **85**, superficie catastale totale mq. **143**, R.C. **€. 1.277,46 (milleduecentosettantasette e quarantasei)**, via Pagliarelle, s.n.c., piano T; il tutto come graficamente individuato nella planimetria di cui alla denuncia catastale del 17 ottobre 2006, protocollo n. FR0169581; il bene risulta altresì censito, relativamente alla corte e all'area di sedime, in catasto terreni al foglio mappale 24, mappale 881, categoria ente urbano, di are 3.25.

La parte venditrice dichiara, ai sensi del comma 1-bis articolo 29 Legge 27 febbraio 1985, n. 52, che i dati catastali e la planimetria relativi al bene in oggetto sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale,

e da dare luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

(Provenienza: La parte alienante dichiara che quanto in oggetto le è pervenuto per averlo edificato a sue spese e cure sul terreno acquistato con atto a rogito del Segretario Comunale del Comune di Pignataro Interamna del 20 gennaio 1966, repertorio n. 14, registrato a Cassino il **19 febbraio 1966, al n. 237, modello I, Vol. 47.**)

Art.2) Per effetto della presente stipulazione, FORLINI Manuela acquista immediatamente, ai sensi dell'art. 1411, comma 2, del codice civile, il diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

Le parti consentono quindi alla trascrizione immediata del presente atto a carico di CARLOMUSTO Giuseppe ed a favore di FORLINI Manuela, la quale, in qualità di terzo beneficiario della stipulazione a suo favore, dichiara di intervenire al presente atto all'esclusivo scopo di accettare irrevocabilmente la stipulazione medesima, senza quindi assumere la qualifica di parte, né formale né sostanziale, del contratto a favore di terzi.

Conseguentemente, e per effetto della dichiarazione del terzo beneficiario di voler profittare della stipulazione a suo favore, lo stesso non potrà più rifiutarla; parimenti, lo stipulante non potrà più revocare la stipulazione medesima. Pertanto, l'acquisto del diritto di proprietà a favore di FORLINI Manuela è definitivo e irrevocabile.

Ai fini e per gli effetti degli articoli 1453 e seguenti del codice civile, si pattuisce espressamente che il diritto all'eventuale risoluzione per inadempimento del venditore spetterà congiuntamente allo stipulante ed al terzo, espressamente esclusa la legittimazione individuale dello stipulante.

Il diritto oggetto del presente contratto è acquistato dal terzo direttamente nei confronti del venditore-promittente, il quale soltanto è tenuto alle garanzie di legge relative all'immobile venduto; nessun diritto è acquistato dal terzo nei confronti dello stipulante.

Art.3) La parte venditrice, ammonita e consapevole delle conseguenze civili e penali per le dichiarazioni false e reticenti, dichiara, ai sensi della legge 1985, n.47 e del D.P.R. 445/2000 e la parte acquirente ne prende atto, dichiarando a sua volta di averne controllato la veridicità, - che l'immobile è stato iniziato in data anteriore all'1 settembre 1967, senza ulteriori modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi

La parte venditrice precisa che non è stato rilasciato il certificato di agibilità e le parti sono state rese edotte in ordine alle conseguenze legate alla circolazione di un immobile privo di tale certificato.)

SE AGIBILITA' MA PERMESSI SUCCESSIVI: La parte venditrice precisa che in origine è stato rilasciato il certificato di agibilità in data _____, mentre nessuna certificazione è stata

rilasciata dopo i successivi predetti titoli edilizi.

oppure: La parte alienante precisa che è stata presentata segnalazione certificata di agibilità in data _____ protocollo n. _____

- SE SCIA: La parte venditrice in riferimento alla predetta S.C.I.A.: - garantisce, a tal proposito, che non sussistono i presupposti di fatto e di diritto per i quali il Comune possa, nei 30 giorni dalla presentazione della SCIA, adottare provvedimenti di diniego della prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi della stessa; - assume ogni responsabilità civile e patrimoniale conseguente alla eventuale adozione di provvedimenti di tal genere, manlevando dalla stessa la parte acquirente.

Art.3) Quanto sopra viene compravenduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ben noto alla parte acquirente, con tutti i diritti azioni e ragioni, annessi e connessi, dipendenze e pertinenze, accessioni, usi, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come anche risultanti dai titoli di provenienza che le parti dichiarano di ben conoscere ed accettare.

Art.4) L'alienante esclude la garanzia di conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza, prendendo atto l'acquirente della possibile non conformità di ciascun impianto alle norme di sicurezza.

In conformità all'art. 6 comma 3 del d.lgs. n. 192/2005 - come modificato dalla legge n. 90/2013 di conversione del d.l. n. 63/2013 - di attuazione della direttiva 2010/31/UE, e successive modifiche ed integrazioni la parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici comprensiva dell'Attestato di **prestazione** energetica del fabbricato in oggetto redatto in data _____ da Salvatore Evangelista, iscritto presso il Collegio dei Periti Industriali di Frosinone al n. 436, dal geometra _____ **iscritto presso il Collegio dei Geometri di Frosinone al n. _____** **l'Ordine degli Ingegneri di Frosinone al n. _____** regolarmente depositato presso la Regione Lazio, che si allega al presente atto sotto la lettera ___), previa sottoscrizione dei componenti, dei testi e mia, omessane la lettura per dispensa avutane dai componenti.

La parte acquirente dichiara altresì di essere edotta che il suddetto Attestato ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio e _____, entro i termini della sua validità temporale, deve essere aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

La Parte venditrice dichiara che il detto Attestato di Prestazione Energetica è pienamente valido ed efficace, 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.

Art.5) Garantisce la parte venditrice, volendo in caso contrario rispondere dell'evizione a norma di legge, la piena e legittima proprietà di quanto venduto, e la sua libertà da persone o cose, pesi, vincoli, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi fiscali e diritti reali parziari a terzi spettanti, ad eccezione _____ .

L'alienante garantisce che non esistono aventi diritto a prelazione ai sensi della legge 392/1978.

Art.6) Gli effetti del presente atto sono immediati; il possesso giuridico ed il materiale godimento decorrono dalla data odierna per tutti i conseguenti effetti utili ed onerosi.

Art.7) Il prezzo della presente vendita è convenuto in euro 79.864,00 (settantanovemilaottocentosessantaquattro virgola zero zero).

La parte venditrice dichiara di aver ricevuto, prima d'ora, con le modalità di cui appresso, detta intera somma dallo stipulante, al quale rilascia piena e definitiva quietanza a saldo.

Le parti si dichiarano edotte delle conseguenze derivanti dall'occultamento del reale corrispettivo della vendita.

Ai sensi dell'art. 35, comma 22 del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni nella Legge 4 agosto 2006 n. 248 e del DPR 445/2000 le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati:

- che il presente atto è stato concluso senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c.;

- che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:

- quanto ad euro 17.040,00 (diciassettemilazeroquatanta virgola zero zero) mediante versamento effettuato presso il Tesoriere Comunale Banca CA.RI.GE. S.p.A. - Filiale di Pignataro Interamna - n. 205 del 29 maggio 2008, sul c.c. n. 738/90;

- quanto ad euro 280,00 (duecentottanta virgola zero zero) mediante versamento effettuato presso il Tesoriere Comunale Banca CA.RI.GE. S.p.A. - Filiale di Pignataro Interamna - n. 206 del 29 maggio 2008, sul c.c. n. 738/90;

- quanto ad euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero) mediante assegno circolare Banca della Campania - Filiale di Cassino - n.

51-52228679 del 19 maggio 2008, incassato in data 09 luglio 2008 mediante reversale n. 534 del 09 luglio 2008 in favore del Tesoriere Comunale Banca CA.RI.GE. S.p.A. - Filiale di Pignataro Interamna, sul c.c. n. 738/90;

- quanto ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) mediante versamento effettuato presso il Tesoriere Comunale Banca CA.RI.GE. S.p.A. - Filiale di Pignataro Interamna - n. 151 del 21 aprile 2009, sul c.c. n. 738/90;

- quanto ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) mediante versamento effettuato presso il Tesoriere Comunale Banca CA.RI.GE. S.p.A. - Filiale di Pignataro Interamna - n. 444 del 16 ottobre 2009, sul c.c. n. 738/90;

- quanto ad euro 40.544,00 (quarantamilacinquecentoquarantaquattro virgola zero zero) mediante bonifico n. 05392/0077 del 30 marzo 2010 effettuato presso la Banca della Campania - Filiale di Cassino - in favore del Tesoriere Comunale Banca CA.RI.GE. S.p.A. - Filiale di Pignataro Interamna, sul c.c. n. 738/90.

Così regolato il pagamento del prezzo, la parte alienante rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale, con esonero da parte del Conservatore dei Registri Immobiliari per qualsiasi responsabilità a riguardo. Le parti, rese edotte sull'opportunità di avvalersi del deposito del corrispettivo presso il notaio rogante (art.1 comma 63 legge 147/2013), non

ritenendo sussistere circostanze che rendano necessaria l'immediata trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, dichiarano espressamente di non volersene avvalere.

Art.8) Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico della parte acquirente.

Le parti agli effetti fiscali dichiarano:

- che tra stipulante e terzo beneficiario corre un rapporto di affinità in linea collaterale di ZIO a NIPOTE.

- che con la stipulazione di cui sopra lo stipulante ha inteso effettuare una liberalità indiretta a favore del terzo beneficiario, avente ad oggetto le unità immobiliari compravendute, ed il cui valore è pari al prezzo di vendita come sopra dichiarato;

- che la liberalità indiretta in oggetto non è soggetta ad imposta di donazione, in quanto **trattandosi di liberalità collegata ad un atto di trasferimento soggetto a imposta di registrazione in misura proporzionale, ad essa non si applica l'imposta prevista per le donazioni come istituita dall'art. 2 commi 47-53 del D.L. n. 262/2006 come convertito con modificazioni dalla legge n. 286/2006, stante il disposto dell'art. 1 comma 4-bis del D.Lgs. n. 346/1990.**

I componenti, ricevuta l'informativa in forma scritta sui dati personali, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n. 679/2016 GDPR e dell'art. 13 D. Lgs. n. 196/2003 Codice in materia di

protezione dei dati personali (cosiddetta Legge Privacy),
acconsentono al trattamento dei dati personali e/o patrimoniali,
anche sensibili o giudiziari contenuti nel presente atto, per
dare esecuzione all'atto stesso, per adempiere ad obblighi di
legge, per esigenze organizzative di studio, esprimendo il
relativo consenso, ed autorizzano il Notaio a comunicare i dati
a terzi nei casi e modi previsti dalla legge.

Richiesto io notaio ho redatto il presente atto del quale, alla
presenza dei testimoni, ho dato lettura ai comparenti che, da me
personalmente interpellati, lo hanno in tutto confermato. Scritto,
con mezzi informatici, da persona di mia fiducia e parte di mio
pugno, occupa, di due fogli, sette pagine intere e fin qui della
ottava e viene sottoscritto e firmato a margine alle ore ____ .

CONTROLLA DICHIARAZIONI PLANIMETRIA E URBANISTICHE