
Istituti giuridici: contratto preliminare trascritto; termine essenziale; natura dei diritti edificatori; dichiarazione di nomina e cessione del contratto; regime di comunione dei beni e acquisto di bene destinato all'esercizio dell'impresa; difformità edilizie, menzioni previste dal T.U. dell'edilizia e garanzia per vizi; certificato di destinazione urbanistica.

Repertorio n. ...

Raccolta n. ...

Compravendita di immobile strumentale

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque, il giorno ventisette del mese di febbraio

- 27 febbraio 2025 -

in Roma, nel mio studio in via Girolamo Induno n. 1,

dinanzi a me dott. Romolo ROMANI, notaio in Roma, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

sono presenti i signori:

Parte venditrice

- Mario (cognome e nome), nato a ... il ..., codice fiscale ..., e

Luisa (cognome e nome), nata a ... il ..., codice fiscale ...,

entrambi residenti a ..., via ... n. ..., che dichiarano di essere coniugati tra loro in regime di ...;

Parte acquirente

Loris (cognome e nome), nato a ... il ..., residente a ..., via ... n. ..., codice fiscale ..., quale titolare dell'impresa individuale corrente in Forlì (FC), via dell'Artigianato n. 3, iscritta nel registro delle imprese della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini, codice fiscale e numero di iscrizione ..., partita I.V.A. ..., numero R.E.A. ..., che dichiara di essere coniugato in regime di comunione dei beni con la signora ma che il bene acquistato con il presente atto è escluso dalla comunione dei beni, ai sensi dell'art. 178 c.c., in quanto destinato all'esercizio della sua impresa;

Interviene, inoltre, il signor Gino (cognome e nome), nato a ... il ..., domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale agisce nel presente atto nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società "Nuova Idraulica S.r.l.", con sede in Forlì (FC), via ... n. ..., capitale sociale euro ..., iscritta nel registro delle imprese della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini, codice fiscale e numero di iscrizione ..., partita I.V.A. ..., numero R.E.A. ...

I comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo, previa dichiarazione di sapere e potere leggere e scrivere in lingua italiana,

p r e m e t t o n o:

A) che con scrittura privata autenticata da me notaio in data 5 dicembre 2024, repertorio n. ..., registrata a Forlì in data ... al n. ... serie 1T, trascritta a Forlì in data ... all'art. ... i signori Mario e Luisa hanno promesso di vendere alla società Nuova Idraulica S.r.l., che ha promesso di acquistare, fabbricato da cielo a terra con corte esclusiva ad uso deposito sito in Comune di FORLÌ (FC), via dell'Industria n. ..., riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di FORLÌ, al foglio ..., part. ..., per il prezzo convenuto di euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), di cui euro 90.000,00 (novantamila virgola zero zero) pagati in data 5 dicembre 2024 a titolo di acconto prezzo ed euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) da pagarsi alla stipula del contratto definitivo di compravendita;

B) che la società Nuova Idraulica S.r.l. ha dichiarato di intervenire nel contratto preliminare di compravendita per sé o per persone da nominare entro la data del rogito notarile;

C) che, con il presente atto, la società Nuova Idraulica S.r.l., dichiara di nominare, come nomina, ai sensi dell'art. 1402 del codice civile, il signor Loris, che, qui presente, accetta, quale contraente del predetto contratto preliminare di compravendita;

D) che la dichiarazione di nomina avviene dietro pagamento del corrispettivo di euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) pagato dal signor Loris alla società Nuova Idraulica S.r.l. con assegno circolare non trasferibile numero ... emesso dalla ..., in data ..., all'ordine Nuova Idraulica S.r.l.;

E) che per effetto della dichiarazione di nomina il signor Loris acquista i diritti ed assume gli obblighi derivanti dal predetto contratto preliminare di compravendita;

F) che la società Nuova Idraulica S.r.l. autorizza espressamente i signori Mario e Luisa a concludere con il signor Loris il contratto definitivo di compravendita, con esonero da qualsiasi responsabilità al riguardo;

G) che il signor Loris provvede a rimborsare alla società Nuova Idraulica S.r.l. la somma di euro 90.000,00 (novantamila virgola zero zero), dallo stesso versata a titolo di acconto prezzo, con assegno circolare non trasferibile numero ... emesso dalla ..., in data ..., all'ordine Nuova Idraulica S.r.l.

Tanto premesso, approvato dai comparenti e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue.

Consenso e oggetto - I signori Mario e Luisa, comproprietari in quote uguali, vendono al signor Loris che, nella sua qualità come sopra, accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente immobile sito in Comune di FORLÌ (FC), via dell'Industria n. ..., e precisamente:

fabbricato da cielo a terra con corte esclusiva ad uso deposito,

confinante con: via dell'Industria, area di pertinenza del fabbricato di cui alla part. ..., terreno di cui alla part. ..., salvo altri;

riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di FORLÌ, in ditta Mario e Luisa, al foglio ..., part. ..., via dell'Industria n. ..., piano T, cat. ..., classe ..., mq. ..., sup. cat. totale mq. ..., r.c. euro ...

L'area di terreno coperta su cui è costruito l'edificio e la corte esclusiva sono riportate nel Catasto Terreni del Comune di FORLÌ, alla partita 1, al foglio 1..., part. ..., ente urbano di mq. ...

Il signor Loris dichiara che il bene acquistato è escluso dalla comunione dei beni ed è soggetto alla comunione de residuo, ai sensi dell'art. 178 c.c., in quanto destinato all'esercizio della sua impresa.

Attestazione di conformità dei dati catastali art. 29, comma 1-bis della legge n. 52/1985 - L'unità immobiliare urbana oggetto del presente atto è graficamente rappresentata nella planimetria depositata in carteggio presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Forlì - Territorio in data ... protocollo n. ... che è unita alla relazione di regolarità urbanistico-edilizia e conformità catastale allegata al presente atto.

Con riferimento ai dati di identificazione catastale sopra riportati ed alla planimetria depositata in carteggio, la parte venditrice mi consegna la relazione di regolarità urbanistico-edilizia e conformità catastale rilasciata in data ... dall'architetto ..., abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, che in origine si allega al presente atto sotto la lettera "A", da cui risulta la conformità dei dati catastali sopra trascritti e della planimetria catastale depositata in carteggio allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare risulta intestata in data parte venditrice, in conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

Consistenza - Quanto sopra è venduto il corpo, nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui si trova (ben conosciuti ed accettati dalla parte acquirente), con ogni accessorio, dipendenza, pertinenza, diritto, azione, servitù attiva e passiva in atto e legalmente esistente, così come alla parte venditrice spettante per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso.

Cessione diritto edificatorio - Tra le parti si conviene il trasferimento a favore del fondo oggetto del presente atto di una superficie complessiva edificabile di mq. 100 prelevata dal fondo distinto in carteggio al foglio ..., part. ..., ente urbano di mq. ... di proprietà dei venditori. Le parti si danno atto che la cessione del diritto edificatorio ha natura obbligatoria tra le parti e la parte cedente si obbliga a collaborare per l'ottenimento del provvedimento concessorio della parte del Comune al cui rilascio è subordinata l'utilizzazione del diritto edificatorio. Le parti autorizzano la trascrizione nei registri immobiliari della cessione del diritto edificatorio ai sensi dell'art. 2643, n. 2-bis c.c.

Prezzo - Le parti dichiarano che il prezzo della compravendita è stato convenuto in euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) e che il corrispettivo per la cessione del diritto edificatorio è stato convenuto in euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero).

In ottemperanza di quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, e successive modifiche, la parte venditrice signori Mario e Luisa e la parte acquirente signor Loris, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, previo richiamo fatto da me notaio alle sanzioni penali previste dall'art. 76 del decreto 445/2000 ed alle sanzioni amministrative previste dal decreto 223/2006 in caso di falsità dichiarativa, dichiarano quanto segue:

a) che il prezzo della compravendita è pagato alla parte venditrice con le seguenti modalità:

- quanto ad euro 90.000,00 (novantemila virgola zero zero) sono stati pagati con assegno circolare non trasferibile numero ... emesso dalla ..., in data ..., all'ordine Mario;

- quanto ad euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) sono pagati con assegno circolare non trasferibile numero ... emesso dalla ..., in data ..., all'ordine Mario;

b) che per la conclusione del presente contratto le parti dichiarano di non essersi avvalsi dell'opera di un mediatore;

Così regolato il prezzo, la parte venditrice rilascia quietanza finale liberatoria a saldo.

Rinuncia ipoteca legale - La parte venditrice rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

Esclusione deposito prezzo - Le parti riconoscono di essere state informate dal notaio rogante della facoltà di richiedere il deposito a cura del notaio nell'apposito conto corrente dedicato del prezzo da pagarsi contestualmente al presente atto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1, comma 63, lettera c) della legge n. 147/2013, e rinunciano espressamente a richiedere il deposito di tali somme nell'apposito conto corrente dedicato, con esonero per il notaio da qualsiasi responsabilità al riguardo.

Godimento - La parte acquirente viene immessa nel materiale godimento di quanto acquistato da oggi e pertanto da oggi stesso cominceranno a decorrere rispettivamente a favore ed a carico della parte acquirente le rendite ed i relativi oneri.

Ai sensi dell'art. 5 del decreto legge n. 70/2011 convertito dalla legge n. 106/2011, l'obbligo di comunicazione alla Autorità locale di Pubblica Sicurezza, entro quarantotto ore, della cessione del fabbricato è assorbito dalla registrazione del presente atto.

Garanzia - La parte venditrice garantisce che quanto venduto è di sua piena proprietà e disponibilità, libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, vincoli derivanti da pignoramento o sequestro, oneri, diritti reali o personali che ne diminuiscano il libero godimento, diritti di prelazione a terzi spettanti.

La parte venditrice dichiara di essere in regola con il pagamento di spese, imposte e tasse relative all'immobile venduto e, comunque, riconosce di essere debitrice di quelle maturate e divenute esigibili prima di oggi, anche se non ancora accertate, iscritte a ruolo o comunque definite con gli aventi diritto.

Conformità impianti, mancanza di impianti - La parte venditrice dichiara, e la parte acquirente prende atto, che all'interno dell'unità immobiliare venduta con il presente atto e delle sue pertinenze, non è installato alcuno degli impianti di cui all'art. 1 del decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37/2008.

Provenienza - La parte venditrice dichiara che il fabbricato venduto con il presente atto è a lei pervenuto come atto a rogito dott. ..., notaio in ..., in data ..., repertorio n. ..., registrato a ... in data ... al n. ..., trascritto a ... in data ... all'art. ...

Adempimenti normativa edilizia - La parte venditrice dichiara che il fabbricato oggetto del presente atto è stato edificato in virtù di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Forlì in data ... n. ... P.G. n. ...; che nel fabbricato si riscontra una difformità consistente nella chiusura di una veranda che è stata trasformata in un vano, della quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo. La parte acquirente, preso atto della difformità indicata che costituisce un abuso minore e che non determina incommerciabilità dell'immobile ma rientra nella garanzia per vizi, rispetto a tale difformità esclude la garanzia per vizi ed esonera da responsabilità la parte venditrice ed il notaio rogante.

L'area di terreno di pertinenza del fabbricato ha una superficie complessiva inferiore a 5.000 (cinquemila) mq.

Attestato di prestazione energetica - esclusione dell'obbligo di allegazione - Ai sensi dell'art. 3, comma 3, lett. e) del D.LGS. n. 192/2005 e dell'Appendice A, lettera d) - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE delle Linee guida per la prestazione energetica degli edifici, l'immobile venduto con il presente

atto non è soggetto a dotazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto trattasi di autorimessa e deposito il cui uso standard non prevede impieghi energetici, come risulta dalla dichiarazione rilasciata dall'architetto Pierfrancesco Padovano in data 10 gennaio 2024.

Spese - Spese e imposte del presente atto sono a carico della parte acquirente.

Dichiarazione di parentela - Le parti dichiarano che tra la parte venditrice e la parte acquirente non esiste alcun vincolo di coniugio o di parentela in linea retta o tale considerato ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni.

Trattamento tributario - La parte venditrice dichiara di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione per cui il presente atto è fuori dal campo di applicazione dell'I.V.A. e sconta l'imposta di registro. La vendita del deposito sconta l'imposta di registro con l'aliquota al 9% sulla base imponibile di euro 100.000,00; la cessione del diritto edificatorio sconta l'imposta di registro con l'aliquota del 3% sulla base imponibile di euro 20.000,00; la dichiarazione di nomina sconta l'imposta di registro con l'aliquota del 3% sulla base imponibile di euro 10.000,00.

Ai sensi dell'art. 10, comma 3 del decreto legislativo n. 23/2011, le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di euro 50,00 (cinquanta virgola zero zero) ciascuna; l'imposta di bollo e la tassa ipotecaria sono assorbite dall'imposta di registro.

Imputazione dell'imposta pagata in sede di registrazione del contratto preliminare - Le parti dichiarano che in occasione della registrazione del contratto preliminare di compravendita con scrittura privata autenticata da me notaio in data 5 dicembre 2024, repertorio n. ..., registrato a Forlì in data ... al n. ... serie 1T è stata pagata l'imposta proporzionale di registro, con l'aliquota dello 3% sull'acconto prezzo di euro 90.000,00 (novantamila virgola zero zero), pari ad euro 2.700,00 (duemilasettecento virgola zero zero) e, chiedono che, ai sensi della nota all'art. 10 della Tariffa parte I allegata al D.P.R. n. 131/1986, tale imposta sia imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo di compravendita.

Gli interessati autorizzano il notaio a conservare e trattare, nei modi previsti dalla legge, i dati personali forniti per la redazione del presente atto, ad utilizzarli per procedere a tutte le formalità e gli adempimenti previsti dalla legge ed a comunicarli a terzi mediante rilascio di copia autentica del presente atto ai sensi dell'art. 743 c.p.c. Prendono atto dell'informativa completa sul trattamento dei dati personali affissa nello studio notarile e nel sito web dello studio.

Ho omesso la lettura dell'allegato per espressa e concorde dispensa avuta dai comparenti che dichiarano di averne esatta conoscenza.

Il presente atto è stato letto da me notaio ai comparenti che lo approvano e viene sottoscritto alle ore ...

Dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e completato a mano da me notaio, consta di fogli ... per facciate ... scritte fin qui.

F.to Mario

" Luisa

" Loris

" Gino

" Romolo Romani (impronta sigillo)