



Notaio
PELLICANO'

N. 1108 Repertorio

N. 882 Raccolta

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi questo giorno ventitre del mese di settembre.

In Catanzaro, presso i locali della Banca Intesa SanPaolo S.p.A., siti al Corso Mazzini,

Dinanzi a me Dottor GIANLUCA PELLICANO', Notaio in Catanzaro iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, sono comparsi i signori:

PARTE ALIENANTE:

1) ABRAMO Danilo, nato a Catanzaro (CZ) il 28 giugno 1980, domiciliato per la carica ove appresso, Codice Fiscale BRM DNL 80H28 C352P, il quale interviene nella sua qualità di socio amministratore e legale rappresentante della società:

- "IDA IMMOBILIARE S.N.C. DI IVAN E DANILO ABRAMO" con sede in Catanzaro (CZ), Viale de Filippis Contrada Sansinato s.n.c., capitale sociale Euro 40.000,00, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Catanzaro n. 02818710796, numero REA CZ-178644, munito dei necessari poteri come da atto costitutivo;

PARTE ACQUIRENTE:

2) ALIPERTA Alfonso Ivan, nato a nato a Reggio Calabria (RC) il 14 settembre 1969, codice fiscale LPR LNS 69P14 H224G, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ordine di cui in seguito, il quale interviene al presente atto nella qualità di Presidente pro tempore e legale rappresentante dell':

- "ORDINE REGIONALE GEOLOGI DELLA CALABRIA" con sede in Catanzaro (CZ), Viale Vincenzo De Filippis n. 326, Codice Fiscale 97015470798, Partita IVA: 02950090791, Associazione Professionale ai sensi dell'art. 2229 c.c., Ente di Diritto Pubblico, non economico, non lucrativo, costituito e regolamentato con Decreto del Ministro di Grazia e Giustizia del 12 aprile 1991, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 100 del 30 aprile 1991, e con legge del 12 novembre 1990 n. 339, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Serie Generale n.274 del 23 novembre 1990, nominato ed eletto presidente e legale rappresentante del suddetto Ordine con verbale del Consiglio dell'Ordine del 12 ottobre 2017, nonchè a quest'atto espressamente autorizzato con Verbale del Consiglio dell'Ordine del giorno 11 settembre 2020 che, in unico inserto per estratto autentico per me medesimo Notaio in data odierna, repertorio n. 1106, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

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

La società "IDA IMMOBILIARE S.N.C. DI IVAN E DANILO ABRAMO", sempre come sopra rappresentata, vende e trasferisce all' "ORDINE REGIONALE GEOLOGI DELLA CALABRIA" che, sempre a mezzo come sopra, accetta e compra la piena ed esclusiva proprietà di un appartamento sito in Comune di Catanzaro (CZ) al Viale Magna Grecia senza numero civico, facente parte del fabbricato ricompreso nel "Lotto 3" del piano di lottizzazione denominato "MAGNA GRECIA", costituito

Registrato a Catanzaro
il 07/10/2020
al n. 4465
serie I T

Trascritto a CATANZARO
il 07/10/2020
al n. 11554 R.G.
al n. 8633 R.P.
di importo € 90,00

da due piani fuori terra oltre seminterrato e precisamente:

- appartamento posto al piano primo, composto di quattro vani catastali, confinante con via pubblica, vano scale, subalterni 8 e 4 e con residua proprietà della società alienante, salvo altri, catastalmente intestato alla società venditrice conformemente alle risultanze dei Registri Immobiliari, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro, al foglio 90, particella 1216, subalterno 9, Viale Magna Grecia snc piano 1, zona censuaria 3, categoria A2, classe U, vani 4, superficie catastale totale Mq. 105, totale escluse aree scoperte Mq. 100, rendita Euro 258,23, con diritto al sub 5 (bene comune non censibile ai sub. 1-2-3-4-8-9 - ingresso comune e vano scala) sub 6 (bene comune non censibile - corte) e sub 7 (bene comune non censibile - corte).

Ai sensi e per gli effetti dell'art.29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n.52, come integrato e modificato dall'art.19 del D.L. n.78 del 31 maggio 2010 convertito in Legge in data 30 luglio 2010 n.122:

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in Catasto, che in copia non autentica - previa visione ed approvazione - si allega al presente atto sotto la lettera "B";

- la parte venditrice dichiara che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;

- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Il presente bene è pervenuto alla società alienante con Decreto di Trasferimento Immobile emesso dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Catanzaro in data 27 settembre 2010 - Depositato in Cancelleria 18 settembre 2018, Repertorio n. 35, registrato a Catanzaro nei termini, trascritto all'Agenzia del Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro in data 12 ottobre 2018 ai n.ri 13.150 R.G. e 10.364 R.P. contro la società "X -S.r.l." con sede in Catanzaro, Codice Fiscale 03047730795; mentre il fabbricato di cui fa parte quanto in oggetto è pervenuto alla società "X-S.r.l." dalla società Penta Costruzioni S.r.l. con atto per Notaio Maria Grazia Silvana Gemini in data 8 ottobre 2009, rep.n. 140.558, regolarmente registrato nei termini e trascritto a Catanzaro il 14 ottobre 2009 ai nn. 10.346 R.P. e 15.410 R.G.; mentre alla suddetta società Penta Costruzioni S.r.l., a sua volta, detto fabbricato era pervenuto da Lacroce Ezio, Lacroce Maria, Scarfone Francesca Ivana e Lacroce Raffaele con atto di Compravendita per Notaio Maria Grazia Silvana Gemini in data 27 agosto 2007, rep. 139.624, regolarmente registrato nei termini e trascritto a Catanzaro il 31 agosto 2007 ai nn. 15.446 R.G. e 9507 R.P., e successivo atto di rinuncia a condizione sospensiva e trasferimento immobile per Notaio Maria Grazia Silvana Gemini in data 20 ottobre 2008, rep.n. 140.160, trascritto a Catanzaro il 12 novembre 2008 ai nn. 18.364 R.G. e 12.239 R.P.; mentre a Scarfone Francesca Ivana era pervenuto da Lacroce Anna con atto di Donazione per Notaio Carmen Infantino del 25 luglio 2001, rep.n.

26.729, trascritto a Catanzaro il 3 agosto 2001 ai nn. 15.687 R.G. e 12.407 R.P., e successivo atto di rettifica per Notaio Carmen Infantino del 19 aprile 2006, rep.n. 35.818, trascritto a Catanzaro il 12 maggio 2006 ai nn. 8.643 R.G. e 5.950 R.P.; mentre a Lacroce Ezio, Lacroce Maria, Lacroce Raffaele e Lacroce Anna, a loro volta, era pervenuto da Lacroce Pasquale con atto di Donazione per Notaio Iadvida Palange del 6 aprile 1990, rep.n. 147.976, trascritto a Catanzaro il 2 maggio 1990 ai nn. 8.208 R.G. e 6.848 R.P.. Ai predetti atti si fa, poi, espresso riferimento e rinvio per tutti i patti, condizioni, riserve, limitazioni, clausole e convenzioni, anche di natura reale, nonchè per tutto quanto qui non indicato che qui devono intendersi per ripetuti e trascritti, nonchè per l'ulteriore e più antica provenienza.

E' compresa nella presente compravendita la comproprietà condominiale del fabbricato e delle aree comuni, tali per legge, destinazione o titolo.

Io Notaio, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, ho ammonito la parte Alienante sulle responsabilità connesse alle dichiarazioni false, reticenti e fuorvianti e sull'esibizione di documenti falsi. Quindi detta parte, come sopra rappresentata, ai sensi dell'art.40 della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche, nonchè ai sensi dell'art.46 del T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dichiara:

- che l'edificazione dell'immobile oggetto del presente atto è stata effettuata in conformità al Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Catanzaro in data 3 novembre 2008, prot.n. 15.823/08, pratica n. 97; e successiva S.C.I.A. del 29 giugno 2012, prot.n. 51.785;

- che, successivamente per i lavori di completamento è stata presentata alla Competente Autorità del predetto Comune S.C.I.A. in data 6 maggio 2019, Protocollo n. 134;

- mentre per le opere di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 ed articolo 6 del D.P.R. 380/2001, consistenti nel completamento dei lavori relativi alle sopra citate autorizzazioni edilizie e di cui anche alla citata denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n. 18.195 del 24 luglio 2020 protocollo n. CZ 0046209, è stata presentata alla Competente Autorità del predetto Comune S.C.I.A. in data 18 giugno 2020, Protocollo n. 54.886;

in merito alle suddette autorizzazioni, la parte venditrice dichiara essere conforme a legge, non opposte, impugnate, invalide o inefficaci, precisando di aver presentato alle competenti Autorità tutta la documentazione richiesta ai sensi di legge ed obbligandosi a presentare a propria cura e spese quant'altro venisse eventualmente richiesto a tal fine e dà atto che il medesimo immobile è pienamente conforme al progetto relativo e alle citate autorizzazioni edilizie e alle norme urbanistiche vigenti, precisandosi che sono stati pagati tutti gli importi dovuti per tali interventi edilizi, che non vi è nessun vincolo, che i lavori sono già terminati e che in data 23 ottobre 2019, prot. n. 366.222, è avvenuto anche il relativo collaudo;

- che quanto in oggetto non è locato e per lo stesso non è mai stata notificata dichiarazione di bene avente interesse culturale.

Si precisa altresì che quanto in oggetto non ha subito, successivamente al rilascio delle Autorizzazioni sopra indicate, nessun altro tipo di intervento edilizio per la cui effettuazione è richiesto il rilascio di un apposito provvedimento amministrativo autorizzativo e che non sono stati adottati né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori.

La parte venditrice dichiara che per l'immobile in oggetto non è stato rilasciato certificato di agibilità, ma che il fabbricato ha tutti i requisiti necessari. La pratica relativa verrà curata a spese dalla parte venditrice. Di tale circostanza si è tenuto conto nella determinazione del prezzo. Le parti sono state da me Notaio debitamente informate sulla normativa di cui al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 relativa alla conformità degli impianti e concordemente mi dichiarano di avervi provveduto in separata sede.

In ordine alle prescrizioni previste dal D.Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005 e dal D.L. del 4 giugno 2013 n. 63 e successive modifiche ed integrazioni, io Notaio ho informato le parti sui contenuti, le finalità, le sanzioni e gli obblighi previsti dalla disciplina energetica. Pertanto, relativamente alla suddetta normativa, la parte acquirente dichiara di aver ricevuto dalla parte venditrice le informazioni e la documentazione previste, incluso l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) del fabbricato trasferito, redatto dall'ingegnere Davide Bisurgi in data 11 maggio 2020 iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 2968, regolarmente trasmesso in via telematica sulla specifica piattaforma del Catasto Energetico Regionale in data 11 maggio 2020 prot.n. 157663, che al presente atto si allega sotto la lettera "C". Si precisa che detto tecnico è stato incaricato dalla parte venditrice, la quale nel consegnarlo dichiara di assumere in proprio ogni responsabilità per la non rispondenza del certificato alle disposizioni vigenti in materia, con pieno esonero di ogni altro soggetto per la detta causale ed in particolare le parti esonerano espressamente me notaio da ogni responsabilità in merito all'attendibilità o veridicità o conformità a legge del contenuto e di quanto ad esso relativo, inclusi gli adempimenti preliminari e gli obblighi da esso derivanti (edificio classe C). Detto attestato previa vidimazione qui si allega sub "C". La parte venditrice mi dichiara che dalla data del rilascio di detto attestato alla data odierna, non sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione o di altro tipo che abbiano modificato la prestazione energetica della consistenza immobiliare in oggetto e che l'attestato ha validità fino al giorno 11 maggio 2030.

Le parti, ai sensi dell' art. 47 del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, consapevoli e rese edotte da me Notaio delle responsabilità anche penali, per il caso di dichiarazioni false, reticenti o fuorvianti, in particolare ai sensi degli artt. 3 e 76 del detto testo unico, e dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria, in relazione all'articolo 35, ventiduesimo comma, del d.l. 4 luglio 2006, n.223, così come convertito e modificato in L. 4 Agosto 2006, n.248 (c.d. Decreto Bersani), sotto la propria personale responsabilità attestano e dichiarano quanto segue:

a) che il prezzo della presente vendita è stato da loro convenuto in Euro 130.000,00 (centotrentamila virgola zero zero) oltre I.V.A. al 10% (dieci per cen-

to) come per legge pari ad Euro 13.000,00 (tredicimila virgola zero zero) che viene corrisposta attraverso il sistema dello "Split Payment", di cui si farà menzione anche nella relativa fattura, sollevando espressamente me notaio da ogni responsabilità al riguardo, per un totale di Euro 143.000,00 (centoquarantatremila virgola zero zero) I.V.A. compresa, con le seguenti modalità di pagamento:

- quanto ad Euro 5.000,00 (cinquemila/00) con assegno bancario "non trasferibile" della Banca Unicredit, filiale di Catanzaro n. 3737273714-05 emesso in data 6 marzo 2020, intestato alla società alienante;
- quanto ad Euro 30.000,00 (trentamila/00) con assegno bancario "non trasferibile" della Banca Unicredit, filiale di Catanzaro n. 3737273715-06 emesso in data 6 marzo 2020, intestato alla società alienante;
- quanto ad euro 1.400,00 (millequattrocento/00) con assegno bancario "non trasferibile" della Banca Unicredit, filiale di Catanzaro n. 3737273717-08 emesso in data odierna ed intestato alla società alienante;
- quanto ai rimanenti Euro 93.600,00 (novantatremilaseicento/00) la parte acquirente assume l'obbligo di pagarlo alla parte venditrice in unica soluzione e senza aggravio di interessi, con il netto ricavo di un mutuo fondiario che la stessa parte acquirente andrà a contrarre oggi stesso con Intesa SanPaolo S.p.A. Filiale di Catanzaro, che provvederà ad emettere assegni circolari o a disporre bonifici di pari importo in favore della parte venditrice stessa.

In riferimento a ciò, le parti si danno reciprocamente atto che, a seguito del perfezionamento del mutuo suddetto, la somma di cui sopra sarà versata alla parte venditrice direttamente dall'Istituto Mutuante di cui sopra, sulla base di espressa richiesta e di disposizione irrevocabile di pagamento, conferita in data odierna a favore della parte venditrice dalla parte acquirente al medesimo Istituto Bancario, delegato al pagamento della somma corrispondente alla quota prezzo di cui sopra; il tutto, nelle modalità e nei termini di legge eventualmente stabiliti dall'Istituto stesso necessari al verificarsi delle condizioni richieste per l'effettiva erogazione. La parte venditrice, nell'accettare le suddette modalità di pagamento del prezzo, rilascia pertanto, fin da ora ampia e liberatoria quietanza di saldo dell'intero prezzo di vendita. A tal fine e per il perfezionamento degli effetti della quietanza sopra resa, le parti espressamente convengono che la documentazione bancaria, dalla quale risulti l'avvenuta erogazione della somma di cui sopra a favore della parte venditrice, costituirà prova a tutti gli effetti, dell'effettivo e avvenuto pagamento, senza necessità di alcun atto di quietanza.

In caso di mancata erogazione del mutuo e quindi di mancato pagamento del saldo prezzo, per qualunque motivo, nel termine perentorio di quaranta giorni, il presente atto si dovrà ritenere interamente privo di effetti con tutte le conseguenze di legge.

Essendo così stato regolato l'intero prezzo, la Parte Alienante:

- dichiara e riconosce di aver ricevuto dalla Parte Acquirente l'importo sopra riportato;
- ritira dalle mani della Parte Acquirente e fa propri gli assegni sopra menzionati previo controllo e verifica;

- dichiara e riconosce di non aver altro a pretendere in dipendenza del presente atto dalla parte acquirente, a favore della quale rilascia ampia e liberatoria quietanza.

Le parti - inoltre - si danno reciprocamente atto che nella regolamentazione economica della presente compravendita e nella determinazione del suddetto prezzo si è tenuto conto anche delle clausole e pattuizioni contenute nei precedenti e nei successivi articoli.

b) che per la stipulazione del presente atto essi dichiaranti si sono avvalsi dell'attività di mediazione di Argento Alessio, nato a Trieste il 30 ottobre 1983, iscritto nella sezione agenti Immobiliari della CCIAA di Catanzaro il 14 giugno 2006, al quale sono stati corrisposti euro cinquemiladuecento dalla parte acquirente con assegno bancario "non trasferibile" di Unicredit n. 373727371607 in data 28 maggio 2020; mentre nessuna provvigione è stata o sarà pagata dalla parte venditrice.

La Parte Acquirente dichiara di aver visitato quanto in oggetto, nonché le cose di proprietà condominiale e di aver trovato tutto di suo pieno gradimento, per cui rinuncia a qualsiasi eccezione al riguardo.

Quanto in contratto è trasferito nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui si trova, ben conosciuto ed accettato dalla Parte Acquirente, a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, azioni, ragioni e diritti inerenti, servitù attive e passive, comprese quelle per destinazione del padre di famiglia, interessi legittimi, azioni, aspettative e privilegi, limitazioni, obblighi, oneri, vincoli e soggezioni ed incombenze inerenti a quanto in oggetto ed emergenti da tutti gli atti sopra citati, dalla vigente normativa di legge e dal regolamento di condominio e tabelle millesimali ed insomma in ogni situazione e posizione giuridica o di fatto, attiva o passiva, riferibili alla parte alienante in dipendenza dei suoi titoli di legittimazione all'alienazione dei diritti oggetto del presente contratto, nonché con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui fa parte la consistenza immobiliare in oggetto parte ai sensi dell'art. 1117 c.c. e così come alla parte venditrice spettante per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso ed in particolare con le precisazioni e patti contenuti nel titolo di provenienza di cui sopra e che si intendono qui richiamati.

Le parti - quindi - convengono espressamente e precisano quanto segue:

- sono fatti salvi migliori confini, descrizioni, indicazioni ed estremi catastali di quanto in oggetto, non potendo alcun errore od omissione viziare il presente atto;

- in dipendenza del presente contratto, la parte acquirente subentra in qualsiasi diritto, interesse, godimento, beneficio ed altro, nulla escluso nè eccettuato, anche connesso a situazioni di fatto comunque riguardanti tutto quanto trasferito, quali in effetti esercitati o fruiti o comunque spettanti alla parte venditrice, dandosi atto che la parte acquirente è pienamente legittimata a formalizzare il riconoscimento di tali situazioni. In particolare, all'uopo, la parte venditrice dichiara, altresì, che tramite l'odierno trasferimento essa ha inteso trasferire tutti i diritti

spettanti sull'immobile sopra descritto nella consistenza specifica di cui alla allegata planimetria.

La Parte Alienante presta tutte le garanzie di legge, anche per ogni caso di evizione da chiunque proveniente e per qualsiasi ragione, nonché per ogni caso di molestia e dichiara che su quanto in oggetto non sussistono garanzie reali, pignoramenti, sequestri, enfiteusi, livelli, canoni, oneri reali in genere, diritti che ne limitano il godimento o la disponibilità, vincoli e gravami pregiudizievoli di qualsiasi tipo, trascrizioni, privilegi ed ipoteche, assumendone responsabilità come per legge. Si precisa che il fabbricato di cui fa parte quanto in oggetto è interessato dalla convenzione edilizia stipulata con il Comune di Catanzaro con atto per Notaio Maria Grazia Silvana Gemini in data 13 dicembre 2006, rep.n. 139.044, registrato a Catanzaro il 15 dicembre 2006 al n. 3630, ivi trascritto il 28 dicembre 2006 al nn. 25.065 R.G. e 16.401 R.P.. La parte acquirente subentra in tutti i vincoli, obblighi, oneri e diritti nascenti dalla sopra citata Lottizzazione Convenzionata, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare integralmente, senza riserva o eccezione alcuna, e di essersi uniformata agli stessi, dichiarando di essere pienamente edotta circa il contenuto, tutti i relativi patti e vincoli indicati nella Convenzione Edilizia relativa a quanto in oggetto, vincoli che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e si obbliga a rispettare per sé e propri aventi causa a qualunque titolo.

La parte alienante, in solido per sé e aventi causa a qualsiasi titolo, garantisce la parte acquirente circa la sussistenza nei beni in oggetto delle qualità essenziali per l'uso cui essi sono destinati (art. 1497 cod. civ.) e circa l'immunità dei beni medesimi da vizi che li rendano inadatti all'uso cui sono destinati o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore (art. 1490 cod. civ.). La parte alienante, in solido per sé e aventi causa a qualsiasi titolo, garantisce la parte acquirente per il caso di evizione totale o parziale dei beni in oggetto, sia che detta evizione origini da cause anteriori al presente contratto sia che derivi da cause ad esso successive (art. 1487 cod. civ.).

La parte alienante dichiara che, relativamente a quanto in oggetto, non sussistono terzi aventi diritto di prelazione o che detti soggetti non sono interessati ad acquistare alle condizioni sopra indicate e che, quindi, hanno rinunciato all'esercizio di tale diritto, esonerando espressamente me notaio da tale accertamento e dalle conseguenti responsabilità.

La parte alienante dichiara di essere in regola con il pagamento di tutti i tributi, imposte dirette ed indirette, oneri condominiali e spese di qualsiasi genere relativi a quanto in oggetto e dichiara di obbligarsi, eventualmente, ad adempiere a tutto quanto verra' accertato o notificato in data successiva alla data odierna ma relativo a data antecedente.

La parte alienante dichiara che le spese derivanti da eventuali lavori di ristrutturazione, inerenti al fabbricato di cui fa parte quanto in oggetto, deliberati dall'assemblea condominiale in data antecedente alla data odierna, saranno interamente a proprio carico, anche se detti lavori materialmente verranno eseguiti successivamente alla data odierna.

La parte venditrice dichiara che sull'immobile in oggetto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione e che restano a vantaggio della parte venditrice stessa tutti gli sgravi fiscali derivanti dalle spese sostenute dalla stessa per le opere di ristrutturazione effettuate.

La parte alienante si obbliga a tenere indenne la parte acquirente da tutte le eventuali conseguenze derivanti da pretese di terzi e da controversie giudiziali e non giudiziali inerenti a quanto in oggetto e relative a data antecedente a quella odierna.

La proprietà, il possesso giuridico ed il materiale godimento di quanto venduto ad ogni effetto utile ed oneroso si intendono trasferiti a far tempo da oggi. Il venditore garantisce che l'immobile è assolutamente libero da persone e/o cose e ne consegna le chiavi all'acquirente. La Parte Acquirente esonera la Parte Alienante dall'obbligo della consegna di qualsiasi altra documentazione.

La Parte Alienante rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale, con esonero del Signor Direttore dell'Agenzia del Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare competente da responsabilità al riguardo.

Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico della Parte Acquirente.

La parte venditrice dichiara che per la presente vendita, si applica l'imposta sul valore aggiunto in modo ordinario, ai sensi degli articoli 2, comma 1, e 10, comma 1, n.8-bis), D.P.R. 26 ottobre 1972, n.633, trattandosi di cessione di abitazione (e relative pertinenze) effettuata da impresa costruttrice e/o che ha realizzato lavori ed interventi edilizi-urbanistici di "demolizione/ costruzione/ recupero/ completamento/ restauro/ risanamento conservativo/ ristrutturazione/ altro tipo di intervento edilizio previsto dalla vigente normativa in materia", precisandosi che l'ultimazione dei lavori relativi all'immobile in oggetto è avvenuta da meno di cinque anni dalla data odierna. Il presente atto è soggetto all'imposta fissa di Registro, Ipotecaria e Catastale, ai sensi dell'art.40 del D.P.R. 26.4.1986 n.131, poichè sconta l'Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.) e sono state regolarmente emesse fatture a norma di legge, con l'applicazione dell'aliquota del 10% (dieci per cento). La parte acquirente si dichiara edotta della circostanza che, in base al disposto dell'art. 1 comma 164 della legge 24 dicembre 2007 n. 244, qualora l'importo del corrispettivo indicato nel presente atto e nella relativa fattura sia diverso da quello effettivo, essa parte acquirente è responsabile in solido con la parte alienante per il pagamento dell'I.V.A. relativa alla differenza tra il corrispettivo effettivo e quello indicato, nonchè della relativa sanzione.

I costituiti Signori come rappresentati e nelle spiegate qualità, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 (Privacy) e D.Lgs. n. 231/2007 (Antiriciclaggio), avendo ricevuto personalmente da me Notaio ogni relativo chiarimento ed ogni più ampia spiegazione sul contenuto e sulle conseguenze civilistiche, fiscali, amministrative e penali del presente atto, nel riconoscere di averne ben compreso il significato, dichiarano inoltre di essere stati edotti degli obblighi posti a loro carico dalla citata normativa, e pertanto, nel confermare a me Notaio l'incarico per la stipula, riconoscono di aver preso visione dell'informativa relativa al trattamento dei loro da-

ti personali e ne autorizzano l'intero trattamento ai fini del presente atto, consentendone le comunicazioni a tutti gli Uffici competenti e la loro conservazione, esonerando me Notaio da ogni responsabilità al riguardo. Ciascun costituito presta il proprio consenso al trattamento ed alla conservazione dei dati personali, con mezzi anche non informatici, per gli adempimenti di legge e per la normativa antiriciclaggio e, oltre ad autorizzare me Notaio a rilasciare copia dell'atto a richiesta di chiunque, dichiara:

- di non essere persona politicamente esposta;
- che il valore della pratica è pari a quello sopra indicato;
- che lo scopo dell'operazione è quello dichiarato in atto e non sussistono ulteriori finalità in frode o contrarie alla legge;
- che titolare effettivo dell'operazione è ciascuna persona fisica che ha sottoscritto il presente atto e la suddetta parte mandante.

Le Parti contraenti dichiarano che i rispettivi codici fiscali, sopra riportati, sono quelli loro rilasciati dall'Amministrazione Finanziaria.

I comparenti concordemente dispensano me Notaio dalla lettura di quanto allegato che dichiarano di ben conoscere ed accettare.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia ed in parte da me Notaio su quattro fogli per quindici pagine intere e fin qui dell'ultima, ho dato lettura ai comparenti che dichiarano di approvarlo perchè conforme alla espressami loro volontà. Firmato come per legge alle ore quindici e minuti trenta.

F.to: ABRAMO Danilo nella qualità, Alfonso Ivan ALIPERTA nella qualità, GIANLUCA PELLICANO' - Notaio. Vi è sigillo.

Allegato "A" al Rep. 1108



Ordine dei Geologi della Calabria

via De Filippis, 320 - 88100 Catanzaro - tel. 0961/770011 - fax 0961/772907

e-mail: info@ordinegeologicalabria.it - www.ordinegeologicalabria.it - PEC: segreteria@geologicalabria.com

Estratto dal Verbale n. 07/2020 del 4 settembre 2020

Il giorno 4 del mese di Settembre 2020, alle ore 17:30 si è riunito il Consiglio dell'Ordine in remoto, mediante la piattaforma GoToMeeting. Alle ore 18.00, il Presidente chiude la stanza virtuale, a tutela della privacy e dei dati personali, per dare inizio ai lavori del Consiglio e discutere dei seguenti punti all'O.d.G.:

...omissis...

7. Scelta istituto di credito per stipula mutuo ipotecario: analisi dei preventivi e determinazioni

...omissis...

Sono presenti:

CARICA	NOME	PRESENZA	ASSENZA	NOTE
Presidente	Dott. Alfonso ALIPERTA	-		
Vice- Presidente	Dott. Giulio IOVINE		-	Assente giustificato
Segretario	Dott. Domenico PUTRINO	-		
Tesoriere	Dott.ssa Maria ALICE	-		
Consigliere	Dott. Antonio SANTORO	-		
Consigliere	Dott. Carlo ARTUSA	-		
Consigliere	Dott. Vincenzo BASILE	-		
Consigliere	Dott.ssa Valeria LUPIANO	-		Ingresso alle ore 18.30
Consigliere	Dott. Giuseppe MAINIERI		-	Assente giustificato
Consigliere	Dott. Vincenzo TRIPODI	-		Ingresso alle ore 18.30
Consigliere (Sez. B)	Dott. Francesco CARISTO	-		

...omissis...

Ingresso in Consiglio dei Consiglieri Valeria Lupiano e Vincenzo Tripodi alle ore 1830

Si passa alla discussione del PUNTO 7) all'O.d.G.: Scelta istituto di credito per stipula mutuo ipotecario: analisi dei preventivi e determinazioni



Ordine dei Geologi della Calabria

via De Filippis, 320 – 88100 Catanzaro – tel. 0961/770011 – fax 0961/772907

e-mail: info@ordinegeologiccalabria.it – www.ordinegeologiccalabria.it - PEC: segreteria@geologiccalabria.com

Il Presidente introduce l'argomento, rammentando ai Consiglieri che non appena è stato scelto l'immobile da acquistare, l'Ordine si è mosso per individuare un istituto di credito che gli concedesse un mutuo ipotecario. Sono stati contattati numerosi istituti bancari di rilievo nazionale che, però, hanno manifestato la loro indisponibilità a finanziare enti pubblici occupandosi solo di privati. La stessa banca UNICREDIT presso cui l'Ordine ha acceso il proprio conto corrente, non ha dato risposta alle numerose richieste avanzate dalla Segreteria e, direttamente, dal Presidente. Gli unici istituti bancari che hanno manifestato la volontà di concedere un mutuo ipotecario all'Ordine dei Geologi della Calabria sono stati **Banca Intesa Sanpaolo sede di Catanzaro Centro e Bper Banca Sede di Catanzaro Lido.**

Banca Intesa San Paolo, sulla scorta della perizia redatta dall'Ing. Maceri Alberto, stima il valore di mercato prudenziale (VMP) dell'immobile in € 117.000,00 (centodiciassettemila euro) ed offre un mutuo ipotecario che copre l'80% di tale valore, per un importo totale di € 93.600,00 (novantatremilaseicento euro).

La **Bper Banca**, invece, sulla scorta della perizia redatta dall'Ing. Vetrano (Agenzia Crif), assegna all'immobile un valore di mercato pari ad € 108.000 e si dichiara disponibile a finanziarne il 75% del valore presunto pari a € 81.000,00 (ottantunomila euro).

Il Presidente, rammenta al Consiglio che l'Ordine dei Geologi della Calabria ha presentato alla **Banca Intesa San Paolo** delle osservazioni in merito alla valutazione dell'immobile, valutazione che si basa sulle disposizioni presenti nella convenzione urbanistica del 2004 e sul presupposto che quella in essere sia la prima compravendita dell'immobile mentre, come dimostrato anche dalla visura storica, l'Ordine dei Geologi, non appena si perfezionerà l'acquisto, sarà il terzo proprietario dell'immobile. La Banca Intesa San Paolo ha replicato alle osservazioni presentate (nota allegata al presente verbale) affermando che *"in via prudenziale, si deve ritenere che il prezzo di cessione di cui all'art. 8 della convenzione si applichi anche alle cessioni successive alla prima, con esclusione, in tal caso, della sola revisione ISTAT del prezzo"*, e quindi confermando, seppur in via prudenziale, la precedente valutazione. In ogni caso lo scarto tra la stima della banca e l'importo della compravendita risulta minimo, trattandosi di soli € 13.000,00.

Pertanto il Consiglio, in seguito alla valutazione delle stime del valore dell'immobile e del conseguente importo finanziato, nonché in considerazione delle somme già erogate al costruttore pari ad € 35.000,00, anche in relazione all'esigenza della disponibilità di cassa per le spese correnti, dopo ampia ed approfondita discussione delibera quanto segue:

Delibera n°98/2020

Il Consiglio dell'Ordine dei Geologi della Calabria, esaminate le perizie effettuate sull'immobile da parte di Intesa San Paolo e Bper Banca che ne stimano il valore rispettivamente in € 117.000,00 ed € 108.000,00, valutato che le stesse si rendono disponibili a finanziare l'importo di € 93.600,00 (Intesa San Paolo) e di € 81.000,00 (Bper Banca), delibera all'unanimità di scegliere **Banca Intesa San Paolo** quale istituto bancario presso cui stipulare il mutuo ipotecario in ragione del maggiore importo finanziato rispetto a quanto proposto dall'altro istituto interpellato, con conseguente maggiore disponibilità di cassa per le spese correnti da parte dell'ORG. In particolare si accetta quanto riportato nella perizia estimativa sottoscritta dall'Ing. Maceri Alberto e si stabilisce quanto segue:



Ordine dei Geologi della Calabria

via De Filippis, 320 – 88100 Catanzaro – tel. 0961/770011 – fax 0961/772907

c-mail: info@ordinegeologicalabria.it – www.ordinegeologicalabria.it - PEC: segreteria@geologicalabria.com

- *che l'importo da finanziare sia pari ad € 93.600,00, ovvero l'80% di € 117.000,00;*
- *che la durata del piano di ammortamento sia pari ad anni 15;*
- *di autorizzare il Presidente ad adempiere a tutti i passaggi relativi alle procedure necessarie per la concessione del mutuo;*
- *consentire l'iscrizione ipotecaria sull'immobile oggetto del mutuo.*

...omissis...

IL PRESIDENTE

Dott. Geol. Alfonso Aliperta



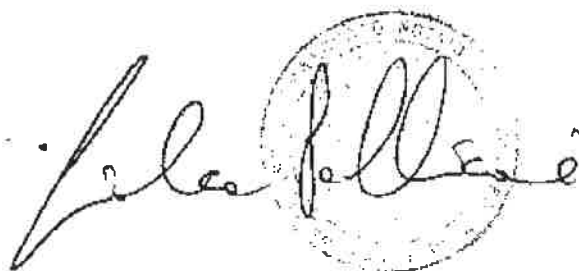
Repertorio n. 1107

ESTRATTO CON PARTI OMESSE

REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io qui sottoscritto Dr. GIANLUCA PELLICANO', Notaro in Catanzaro iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, che quanto riportato è conforme a quanto trovasi scritto nella Delibera del 4 settembre 2020, del Verbale del Consiglio dell' "ORDINE REGIONALE GEOLOGI DELLA CALABRIA", con sede in Catanzaro (CZ), Viale Vincenzo De Filippis n. 326, Codice Fiscale 97015470798, Partita IVA: 02950090791, libro regolarmente tenuto. Le parti omesse non alterano né modificano quanto sul retro riportato.

In Catanzaro, nel mio studio notarile in Via Otranto n. 2, oggi ventitré settembre duemilaventi.

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Gianluca Pellicano'. To the right of the signature is a circular notary stamp. The stamp contains the text 'G. PELLICANO' around the top inner edge and 'NOTAIO' at the bottom. The center of the stamp is partially obscured by the signature.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catanzaro

Dichiarazione protocollo n. *E20021439* del 04/05/2020

Comune di Catanzaro
Viale Magna Grecia

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 90

Particella: 1216

Subalterno: 9

Compilata da:

Bisurgi Davide

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Catanzaro

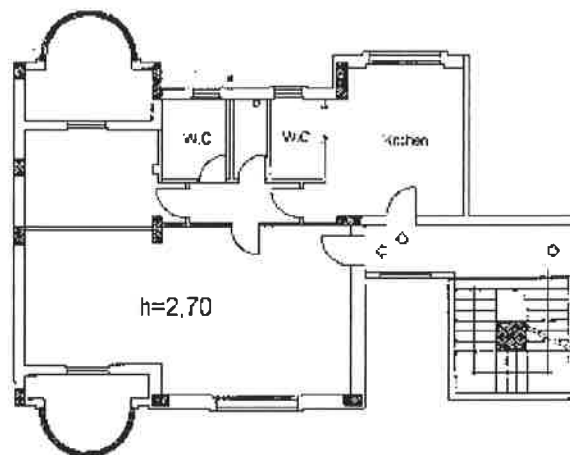
N. 2968

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO



Lidia P. P. P.

NELLA QUALITÀ

Ag. In. Sp. P. P.
NELLA QUALITÀ
Antonio Gaudino



Ultima planimetria in atti

Data: 03/07/2020 - n. T92627 - Richiedente: PLLGLC80L16L259H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/07/2020 - Comune di CATANZARO (C352) - < Foglio: 90 - Particella: 1216 - Subalterno: 9 >
VIALE MAGNA GRECIA SNC piano: 1;



A

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E1.1

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio: 1

- ☐ Nuova costruzione
☒ Passaggio di proprietà
☐ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☐ Altro: 0

Dati identificativi



Regione: Calabria
Comune: Catanzaro (CZ)
Cod. Istat: 79023
Indirizzo: Viale Magna Grecia, snc
CAP 89100
Piano: 1 - Interno:
Coord. GIS: Lat: 38.9; Long: 16.5833

Zona climatica: C
Anno di costruzione: 2020
Superficie utile riscaldata (m²): 86.34
Superficie utile raffrescata (m²): 0.00
Volume lordo riscaldato (m³): 307.33
Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale	Catanzaro - C352	Sezione	Foglio	90	Particella	1216
Subalterni	da 9 a 9	da a	da a	da a	da a	da a
Altri subalterni						

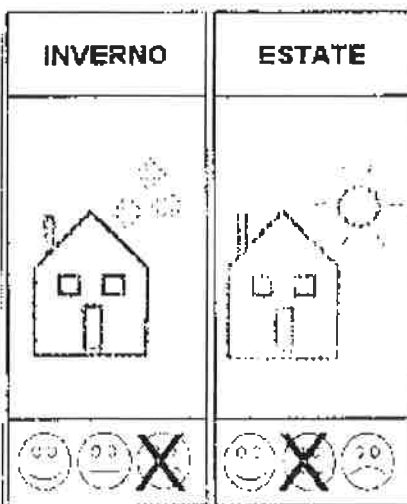
Servizi energetici presenti

- ☒ Climatizzazione invernale
☐ Ventilazione meccanica
☐ Illuminazione
☐ Climatizzazione estiva
☒ Prod. acqua calda sanitaria
☐ Trasporto di persone e cose

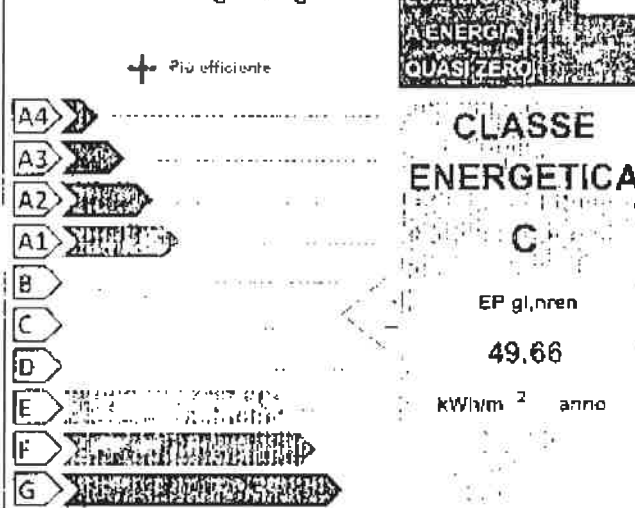
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B142.80

Se esistenti:

-- (---)

NEEL
ausilio del
NEELA QUANTA



A

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dell'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

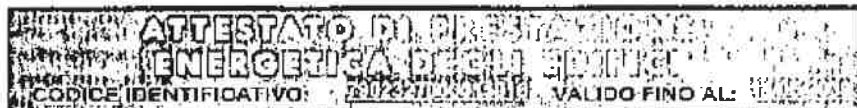
	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)		Indice di prestazione energetica globali ed emissioni
☐	Energia elettrica da rete			Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,nren} 49.66 kWh/m ² anno
☒	Gas naturale	432.00	Sm ³	
☐	GPL			
☐	Carbone			
☐	Gasolio			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} 0.00 kWh/m ² anno
☐	Olio combustibile			
☐	Biomasse solide			
☐	Biomasse liquide			
☐	Biomassa gassosa			Emissioni di CO ₂ 9.93 kg/m ² anno
☐	Solare fotovoltaico			
☐	Solare termico			
☐	Eolico			
☐	Teleriscaldamento			
☐	Teleraffrescamento			
☐	Altro			

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE					
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI					
Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gI,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Intervento sulle strutture opache	NO	44.7	A1 (33.80)	A2 29.12 (kWh/m ² anno)
REN2	Intervento sui serramenti	NO	21.4	B (43.81)	

Nella qualità
Nella qualità
Nella qualità



A

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	0
-------------------	---------------	--------------------	---

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	307.33	m ³
S - Superficie disperdente	132.54	m ²
Rapporto S/V		0.4313
EPH,nd	25.55	kWh/m ² anno
Asol,esUA sup utile	0.0192	
YIE	0.3800	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPon	EPren
Climatizzazione Invernate	Caldala standard	2020	assente	Gas naturale	16.00	0.80 η_H	0.00	31.81
Climatizzazione Invernate								
Climatizzazione Estiva								
Climatizzazione Estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Caldala standard	2020	assente	Gas naturale	16.00	0.82 η_W	0.00	17.82
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione Meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								
Trasporto di persone o cose								

NEU
ausili
NELLA QUALITA'



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

A

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionale o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	☒	Tecnico abilitato	Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Bisurgi Davide		
Indirizzo	via Crispi n. 151		
E-mail	davido.bisurgi@ingpec.eu		
Telefono	3891844897		
Titolo	Ing.		
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Ingegneri (CZ) / 2968		
Dichiarazione di Indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con Indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75		

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/riellovo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 04/05/2020
--	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs 192/2005 così come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 11/05/2020

Firma del Tecnico

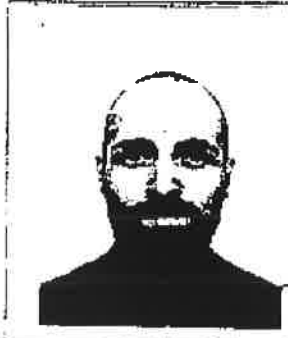


DELLA QUALITÀ

DELLA
SUSCETTIBILITÀ

Cognome **BISURGI**
 Nome **DAVIDE**
 nato il **19-12-1986**
 (atto n. **2018** p. **1** s. **A**)
 a **CATANZARO (CZ)**
 Cittadinanza **ITALIANA**
 Residenza **CATANZARO (CZ)**
 Via **via GIOVANNI VENTIMESIMO 2.**
 Stato civile **stato libero**
 Professione **INGEGNERE**

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI:
 Statura **1.77**
 Capelli **CASTANI**
 Occhi **CASTANI**
 Segni particolari **- - -**



Firma del titolare *[Signature]*
CATANZARO **31/03/2021**

Impronta del datario *[Stamp]*
 Impronta del sindaco *[Stamp]*
[Circular Seal]

V. Luca Pellicani

Scade il 19/12/2027
 Diritti Euro 5,42

AX7984857



REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI
CATANZARO

CARTA D'IDENTITA'
 N° **AX7984857**
 DI
BISURGI
DAVIDE

[Handwritten mark]

POSIZIONE *[Signature]* *BUONA QUALITA'* *[Signature]*

Notaio Dott. PELLICANO' Gianluca

Codice Fiscale PLL GLC 80L16 L259H - Partita I.V.A. 02835180643
Via Otranto, n2 - Telef. 0961-31403
88100 Catanzaro (CZ)
E-mail: gpellicano@notariato.it

Fattura n. 188 del 3 ottobre 2020

Spett.le **ORDINE REGIONALE
GEOLOGI DELLA CALABRIA**
Viale Vincenzo De Filippis, 326
88100 - Catanzaro (CZ)
Partita IVA: 02950090791

Natura dei servizi formanti l'oggetto della prestazione: **COMPRAVENDITA**

serie repertori:
1.108 del 23/09/2020

Descrizione voci	Imponibili	Non imponibili
Imposta di Registro, ipotecarie e catastali	600,00	
Imposta di Bollo	230,00	
Tassa Archivio Notarile	43,40	
Altre spese	90,00	
Onorario e repertorio		234,36
Competenze e diritti vari		199,64
Compensi		582,28
	963,40	1.016,28

Riepilogo

Totale competenze (A)	€	1.016,28
IVA (22% su A)	€	223,58
	€	1.239,86
Totale anticipazioni	€	963,40
Totale fattura	€	2.203,26
	L.	4.266.106
Ritenuta d'acconto (20% su A)	€	203,26
Totale al netto della ritenuta	€	2.000,00
	L.	
Netto a pagare	€	2.000,00
	L.	3.872.540

N.B.: La ritenuta d'acconto dovrà essere versata nei termini e con le modalità di legge. Al Notaio dovrà poi essere trasmessa la attestazione del versamento.

