

ALLEGATO M

TRIBUNALE DI ENNA
SEZIONE CIVILE

RELAZIONE TECNICA
Fallimento n. 12/2014 R.G.

Titolo di proprietà dell'alloggio popolare di via A. De Gasperi n. 72
[Foglio 50 mappale 423 sub 31



COMPRAVENDITA

Ai sensi della legge 24 dicembre 1993 n. 560 L.R. 3.11.1994
n.43.

Con il presente atto, da valere a tutti gli effetti di legge,
i sottoscritti:

[redacted] funzionario, nato a Enna in data 1
dicembre 1953, il quale dichiara di intervenire al presente
atto in rappresentanza dell' [redacted]
della [redacted] con sede in [redacted]
codice fiscale [redacted] ove è domiciliato per la carica,
giusta procura conferitagli dal Geometra [redacted]
nato ad Enna il 3 giugno 1950, Presidente pro-tempore dell'I-

[redacted] ov'è domiciliato per la carica, con atto a rogito notaio
[redacted] da Enna del 11 ottobre 1996 n. 11080/4813 re-
gistrato ad Enna il 18 ottobre 1996 al n.1696, che in copia
autentica trovasi allegata sotto lettera "A" all'atto a rogi-
to notaio [redacted] da Regalbuto del 5 dicembre 1996
nn.6066/1266 di repertorio/raccolta, registrato ad Enna il 20
dicembre 1996 al n.3328;

[redacted] autista, nato a Regalbuto il 22 di-
cembre 1946, ivi domiciliato contrada Spito n. 32, codice fi-
scale [redacted] coniugato in regime di comunione
legale dei beni, con la signora [redacted] nata a
Valledolmo il 22 aprile 1944, codice fiscale [redacted]

Trascritto presso la
Conservatoria dei Registri
Immobiliari di ENNA
il 29 DICEMBRE 1997
N. 11359 d'ordine
N. 10621 formalità

REG. TO IL 29 DIC. 1997 AL N. 86 SERIE 2U
1192000 (fidei jussio) 250.000
per IPOTECAR. 250.000
per CATASTO 25.000
per INVIM. 25.000
UNITONAC AGENZIA
Firmato da FONTE ALBERTO FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBA P.C.F. (Società di diritto italiano) 30/01/1997



premettono:

che [redacted] (chiamato più semplicemente "Istituto") è proprietario dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica sito in Regalbuto in contrada "Serrone Spito"

in seguito meglio descritte:

- che il detto immobile è compreso ed individuato nel piano di vendita, predisposto in attuazione della legge 24 dicembre 1993 n.560 ed approvato dalla Regione Sicilia con D.Ass.LL.PP. N.00225/ del 25 marzo 1994.

- che l'Istituto intende alienare il predetto immobile in piena conformità e con l'osservanza delle norme contenute nella precitata legge n.560/1993:

- che l'immobile è condotto in locazione del signor [redacted]

Tutto ciò premesso a formare parte integrante e sostanziale, con il dispositivo che segue, tra i medesimi sottoscritti, con il presente atto, da restare depositato agli atti del notaio che ne autentica le firme, si conviene e si stipula quanto segue:

ART.1

L'

[redacted] come sopra rappresentato, vende al signor [redacted]

[redacted] che in compra accetta ed in regime di comunione

legale dei beni acquista la seguente porzione del fabbricato
sito in Regalbuto contrada Serrone Spito. _____

Alloggio posto a primo piano a sinistra salendo le scale;
composto da otto vani catastali, nonchè da una cantina perti-
nenziale a piano terra. _____

L'appartamento confina con proprietà dello stesso Istituto da
tutti i lati. _____

La cantina confina con proprietà dell'Istituto da tutti i la-
ti. _____

Censito nel N.C.E.U. di Regalbuto alla partita 5129 , foglio
50, particella 423 sub. 31, contrada Serrone Spito Piano T_1
categoria A/3, classe 3, vani 8,0, R.C.£. 680.000. _____

Detto immobile è stato realizzato dall'Istituto in forza del-
la legge 7 maggio 1976 n. 58. _____

L'Istituto dichiara, altresì, a mezzo del suo rappresentante,
di essere titolare del diritto di superficie sull'area di se-
dime dell'immobile in forza delle Ordinanze di Esproprio del
Sindaco di Regalbuto n.100 del 2 aprile 1985 registrata ad
Enna il 24 maggio 1985 al n.1331, trascritta ad Enna il 19
maggio 1994 ai nn.4345/3765, n.44 del 26 febbraio 1988 regi-
strata ad Enna il 16 marzo 1988 al n.335, trascritta ad Enna
il 19 maggio 1994 al n.4346/3766, n.46 del 3 ottobre 1991 re-
gistrata ad Enna il 17 ottobre 1991 al n.1146, trascritta ad
Enna il 19 maggio 1994 ai nn.4347/3767. _____

ART.2 _____



L'immobile viene compravenduto con il diritto pro-quota delle parti del fabbricato comuni ai sensi di legge e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto ed accettato espressamente senza riserva alcuna dalla parte acquirente che esonererà il venditore da ogni responsabilità per qualsiasi titolo o causa e dall'obbligo di effettuare ulteriori opere di ultimazione, migliorie, manutenzione, adeguamento di impianto anche se non conformi e con espressa esclusione della garanzia per vizi occulti, nonché, con tutti i diritti e gli obblighi, gli oneri, i pesi e le servitù così come dall'Istituto venditore si possiede.

ART.3

Il prezzo, determinato ai sensi della legge n.560/1993 e concordemente e senza riserva alcuna accettato dalle parti, è di **€.37.477.440** (trentasettemilioni quattrocentosettantasettemila quattrocento quaranta) comprensivo di I.V.A. al 4% (quattro per cento), somma che l'Istituto venditore dichiara di aver già interamente ricevuto dalla parte acquirente, con versamento sul c/c postale n.10544948 del 22 dicembre 1997 con bollettino n. **11**, a favore dell'Istituto medesimo che, nella persona del suo legale rappresentante, ne rilascia finale quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale.

ART.4

L'Istituto, come sopra rappresentato, garantisce la piena e libera proprietà superficiaria nonché la disponibilità del-

l'immobile oggetto del presente contratto, compresa l'area ad esso pertinente.

La parte acquirente dichiara di esonerare, come di fatto esonerata, l'Istituto venditore dal produrre la legale documentazione.

ART.5

Gli effetti giuridici del presente contratto decorrono da oggi e dalla data odierna decorrono altresì vantaggi ed oneri rispettivamente a profitto ed a carico della parte acquirente.

Uguualmente saranno a carico della parte acquirente gli oneri conseguenti ad atti ed azioni dalla stessa effettuati prima della stipulazione del presente contratto, nonché, qualsiasi onere, debito e obbligo di pagamento a qualsiasi titolo o causa anche se accertati o richiesti successivamente alla data del presente contratto, ma riferentisi ad epoca precedente.

ART.6

Fino a che il condominio non sarà stato formalmente costituito, l'amministrazione dello stabile, di cui fa parte l'alloggio oggetto del presente contratto, sarà tenuta dall'Istituto venditore, al quale la parte acquirente si impegna a corrispondere mensilmente una quota per spese generali di amministrazione afferenti l'alloggio ceduto, nella misura che sarà determinata dall'Istituto stesso e che sono sin da ora ac-

settate dalla parte acquirente.

Saranno comunque sempre ed in ogni caso a carico della parte acquirente le spese sostenute dall'Istituto per la manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile, per imposte, sovrainposte e tasse erariali, provinciali e comunali, per l'assicurazione contro gli incendi e la responsabilità civile, per il riscaldamento, ascensori e portierato (ove esistano), pulizia, illuminazione scale e luoghi comuni, acqua, fognature, sgombero immondizie, manutenzione spazi verdi, nonché tutte le spese di ogni genere che gravano o graveranno l'alloggio, gli accessori e parti comuni dello stabile e del complesso edilizio di cui lo stabile fa parte.

Dette spese, unitamente alla quota per spese generali di amministrazione, verranno ripartite per la quota spettante a ciascun alloggio e dovranno essere regolate in via amministrativa con il versamento all'Istituto venditore di una quota mensile da stabilire, salvo conguaglio in sede di rendiconto da effettuarsi annualmente o al momento della cessazione dell'amministrazione da parte dell'Istituto stesso. Dalla data della formale costituzione del condominio, tutte le spese di cui ai commi precedenti saranno stabilite dal condominio ed a questo direttamente corrisposte dalla parte acquirente.

La facoltà di provvedere transitoriamente e direttamente alla manutenzione e gestione degli stabili non comporta assunzione

di responsabilità proprie dell'amministratore condominiale da parte dell'Istituto in ordine alla tempestiva esecuzione delle opere di riparazione e manutenzione agli stabili. _____

Sono vietate le modifiche, trasformazioni ed innovazioni alle parti comuni dello stabile salvo esplicito consenso dell'Istituto e del condominio, se costituito. _____

ART.7

Per un periodo di tempo di dieci anni dalla data di registrazione del presente atto, l'alloggio non potrà essere alienato neppure parzialmente dalla parte acquirente a nessun titolo, nè potrà essere modificata la destinazione d'uso. _____

Decorso il termine di cui al I comma del presente articolo, qualora il proprietario intenda vendere l'alloggio, deve darne comunicazione all'Istituto che potrà esercitare il diritto di prelazione. Ai fini di cui sopra si applicano gli articoli 38 e 39 della legge 27.7.1978 n.392, da intendersi qui integralmente riportati. _____

In caso di modifica della destinazione d'uso nei limiti temporali di cui sopra, con o senza la prescritta autorizzazione comunale, l'Istituto potrà richiedere o il ripristino dell'originaria destinazione abitativa oppure la risoluzione del contratto restando a carico dell'acquirente- proprietario ogni conseguente onere e responsabilità anche per i danni. _____

ART.8

La parte acquirente non potrà conseguire in affitto, o in

proprietà, altri alloggi costruiti a totale carico o con il concorso o con il contributo, in qualsiasi forma concessi, dello Stato o di altro Ente pubblico.

Ogni atto, stipulato in violazione del divieto di cui al precedente comma, è nullo.

La parte acquirente dichiara per se e per il proprio nucleo familiare di essere in possesso di tutti i requisiti e condizioni (ad eccezione di quella relativo al reddito) previsti dalla legge per il mantenimento del diritto all'assegnazione dell'immobile, in difetto il presente contratto sarà da ritenersi nullo ad ogni effetto.

ART.9

Ai sensi della legge 19.5.1975 n. 151 la parte acquirente dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni.

ART.10

L'Istituto venditore, come sopra rappresentato, dichiara:

1) con riferimento all'art.40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

- che il fabbricato di cui fa parte l'immobile venduto è stato realizzato in conformità alla concessione edilizia rilasciata dal sindaco del Comune di Regalbuto in data 10 marzo 1979 n.266/79, e che per esso è stato rilasciato il certificato di abitabilità dal Sindaco del Comune di Regalbuto in data 5 giugno 1986, e che successivamente, per quanto a sua

conoscenza, non sono state autorizzate modificazioni rilevanti ai fini della disciplina urbanistica; _____

- che i lavori sono stati consegnati il 18 e 19 aprile 1979;

2) con riferimento all'art.3 comma 13 ter del D.L.27 aprile 1990 n.90 convertito con legge 26 giugno 1990 n. 165, che il reddito fondiario dell'unità immobiliare urbana in oggetto è stato regolarmente riportato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale, alla data odierna è scaduto il termine di presentazione. _____

ART.11 _____

Ai sensi della stessa citata legge 28 2.1985 n. 47 la parte acquirente dichiara di non aver apportato modifiche nè all'appartamento nè alle pertinenze rilevanti ai fini della disciplina urbanistica. _____

ART.12 _____

Ad ogni effetto ed anche per quanto riguarda il presente contratto, le parti eleggono il proprio domicilio rispettivamente: l'Istituto nella propria sede legale, la parte acquirente nell'alloggio acquistato. _____

Per ogni controversia dipendente o inerente al presente contratto è esclusivamente competente il foro di Enna. _____

ART.13 _____

La presente vendita è esente da I.N.V.I.M. ai sensi della legge 560/1993 art.1 comma 22 ed è soggetta ad I.V.A. _____

ART.14 _____

Per quanto non espressamente previsto e convenuto nel presente atto, le parti fanno pieno riferimento alle norme contenute nella legge 560/1993 a tutte le le altre norme vigenti in materia edilizia residenziale pubblica ed alle norme del codice civile, in quanto applicabili.

Tutti i patti e le condizioni del presente atto sono essenziali e formano un unico ed inscindibile contesto, per cui la violazione anche di una sola di esse comporta la immediata risoluzione del contratto.

Le spese, imposte e tasse, presenti e future comunque relative e conseguenti al presente contratto, sono a carico esclusivo della parte acquirente, la quale, ai fini dell'applicazione dei benefici ed agevolazioni fiscali previsti dalla legge dichiara sotto la sua personale responsabilità e preso atto delle responsabilità penali, alle quali può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi della legge 4 gennaio 1968 n.15, di non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato idoneo ad abitazione.

ART.15

Le parti richiedono la registrazione con aliquota in misura fissa ai sensi dell'art.38 del D.P.R. n.634 del 26 ottobre 1972 e dell'articolo 40 del D.P.R. 26.4.1986 n.131, trattandosi di atto soggetto alla disciplina dell'imposta sul valore aggiunto.

Inoltre trattandosi di acquisto di prima casa d'abitazione

non di lusso, per quanto riguarda l'aliquota IVA da applicare al presente atto (IVA 4%) si chiedono le agevolazioni previste dell'articolo 16 del D.L. 22.5.1993 n.155, convertito, con modificazioni, dalla legge 19.7.1993 n.243, che sostituisce i nn.21-24 e 39 della Tabella A, parte seconda allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972 n.633 ed all'uopo l'acquirente dichiara: _____

- che la porzione di fabbricato acquistata è ubicata nel Comune di Regalbuto ove ha la propria residenza; _____

- di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile acquistato; _____

- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso con le agevolazioni di cui al citato art.3 comma 131 della Legge 28 dicembre 1995 n.549, ovvero di cui all'articolo 1 della legge 22 aprile 1982, n.168, all'articolo 2 del decreto-legge 7 febbraio 1985 n.12, convertito, con modificazioni dalla legge 5 aprile 1985, n.118, all'articolo 3, comma 2, della legge 31 dicembre 1991, n.415, all'articolo 5, commi 2 e-3, dei decreti-legge 21 gennaio 1992, n.14, 20 marzo 1992, n.237, e 20 maggio 1992, n.293, all'articolo 2 commi 2 e 3

del decreto-legge 24 luglio 1992, n.348, all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 settembre 1992, n.388, all'articolo 1, commi 2 e 3 del decreto-legge 24 novembre 1992, n.455, all'articolo 1, comma 2, del decreto-legge 23 gennaio 1993, n.16, convertito con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n.75, e all'articolo 16, del decreto-legge 22 maggio 1993, n.155, convertito con modificazioni, dalla legge 19 luglio 1993, n.243.

La parte venditrice dichiara di agire nell'esercizio di impresa.

Entrambi le parti dichiarano, altresì, che la porzione di fabbricato acquistata è casa di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2/8/1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.218 del 27 agosto 1969.

Infine la parte acquirente, dichiara di essere a conoscenza della decadenza dai benefici fiscali di cui sopra nel caso di dichiarazione mendace o di trasferimento a titolo oneroso o gratuito degli immobili oggi acquistati con i benefici di cui sopra prima del decorso del termine di cinque anni da oggi, e che le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui essa parte acquirente entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui sopra proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Il Benelbo di due parti: "contredo Spito" e sott. Kus su con.

N. *in rite A. De Gaspari*

N. *7235* di Repertorio

N. *1516* della Raccolta

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantasette il giorno ventitre del mese di dicembre. In [redacted]

Certifico io sottoscritto dott. [redacted] notaio in Regalbuto, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Enna e Nicosia che avanti a me notaio e senza l'assistenza dei testimoni, per espressa rinuncia delle parti, di comune accordo e con il mio consenso, hanno apposto la



loro firma in calce alla scrittura che precede ed a margine

dei suoi fogli intermedi i Signori: _____

██████████ funzionario, nato a Enna in data 1 dicembre 1953, il quale dichiara di intervenire al presente atto in rappresentanza dell'██████████

██████████ con sede in ██████████

ov'è domiciliato per la carica; _____

██████████ autista, nato a Regalbuto il 22 dicembre 1946, ivi domiciliato ██████████

Componenti della cui identità personale io notaio sono certo.

Certifico altresì, che la parte alienante ha reso le dichiarazioni di cui all'art.3 comma 13 ter del D.L. 27 aprile 1990 n.90, convertito con legge 26 giugno 1990 n.165, contenute nel presente atto, avanti a me notaio ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968 n. 15, previa ammonizione da me fattale sulle responsabilità penali cui è soggetta in caso di false dichiarazioni, ai sensi dell'articolo 26 della legge medesima. _____

[Handwritten signature]
██████████
██████████

SPECIFICA

collo - Carta	20000
critture	1000
onorario	58500
ONTF. C.M.N.	11125
mass. Arch.	5250
repertorio	500
Copia/e Rog.	2400
Copia/e Volt.	2400
de L.	618375





ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE ENNA

Copia

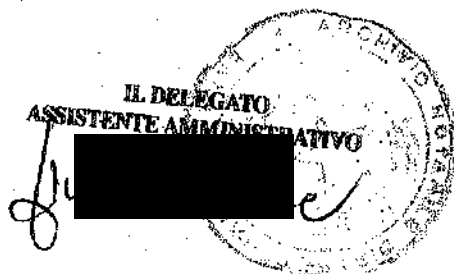
La presente copia fotostatica, composta di numero Quarantasei (46) facciate, è conforme all'originale esistente presso questo Ufficio.

Si rilascia a richiesta del Sig. FONTE ALBERTO

In carta libera per uso sgravio tasse.

15 FEB. 2021

Enna



Bolletta n. 66

del 09 FEB. 2021

Euro: QUARANTASEI/50 (€ 46,50)

