



Dott.ssa Olivia Barresi
Notaio

Repertorio numero 18419

Raccolta numero 10825

**COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA**

Il giorno sette ottobre duemilaventuno.

A Varese, nel mio studio in viale G.B. Aguggiari n. 32.

Avanti a me **OLIVIA BARRESI**, notaio in **VARESE**, iscritta presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese, sono presenti

parte venditrice

- **ROCCHI Daniela**, nata ad Alessandria il giorno 1 gennaio 1969, residente a Milano, via Carta civico n. 2, codice fiscale RCC DNL 69A41 A182N;

- **ROCCHI Elena**, nata a Milano il giorno 8 gennaio 1972, residente a Lissone, viale Isonzo civico n. 1, codice fiscale RCC LNE 72A48 F205M;

parte acquirente

la società:

- **"D'ANDREA COSTRUZIONI SRL"**, con sede in Varese, via Santa Maria Maddalena civico n. 34, capitale sociale di Euro 20.000,00 iscritta presso il Registro delle Imprese di Varese, numero di iscrizione, codice fiscale e partita I.V.A. 02653550125, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, signor:

* **D'ANDREA Alessio**, nato a Varese il giorno 21 dicembre 1974, domiciliato per la carica presso la sede sociale, munito dei poteri rappresentativi in forza del vigente statuto sociale ed a quanto infra autorizzato in forza del verbale del Consiglio di Amministrazione in data 29 dicembre 2016, debitamente depositato presso il Registro delle Imprese di Varese.

Io notaio sono certa dell'identità personale, qualifica e poteri delle parti, le quali convengono e stipulano quanto segue.

ARTICOLO 1 - CAUSA ED OGGETTO

Le signore **ROCCHI Daniela** e **ROCCHI Elena**, per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuna, congiuntamente per l'intero e con obbligazione solidale ed indivisibile tra loro,

vendono

alla società **"D'ANDREA COSTRUZIONI SRL"**, che

accetta ed acquista

la piena proprietà dei seguenti beni immobili siti in Comune di

INDUNO OLONA

tutti aventi accesso dalla via Luigi Alamanni numero civico 12,

A) fabbricato di civile abitazione con annesso terreno di pertinenza, su parte del quale insiste anche accessorio adibito ad autorimessa pertinenziale, così costituita:

-- appartamento al piano terra composto da ingresso, un locale, cucina, un w.c. e portico ;

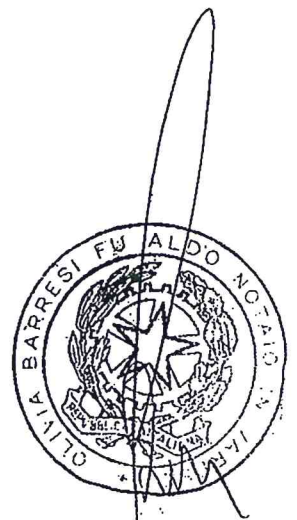
-- appartamento composto da disimpegno, cucina, due camere, un bagno ed un balcone al piano primo, con annesso un locale al piano secondo (sottotetto).

B) terreno edificabile della superficie catastale di mq. 1.250 (milleduecentocinquanta).

DATI CATASTALI

Quanto sopra descritto al punto A) risulta censito, in ditta alla parte venditrice, al Catasto Fabbricati del detto Comune, foglio 14, con le seguenti parti-

**REGISTRATO A
VARESE**
il 21 ottobre 2021
al n. 35686 serie 1T
Euro 13.430,00



celle:

- **4091 sub. 1**, via Luigi Alamanni n. 12, P. T., Cat. A/4, cl. 1, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 78, rcEuro 80,57 (l'abitazione al piano terra);

- **4091 sub. 2**, via Luigi Alamanni n. 12, P. 1-2, Cat. A/4, cl. 1, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 94, rcEuro 120,85 (l'abitazione al piano primo con sottotetto);

- **4089**, via Luigi Alamanni n. 12, P. T., Cat. C/6, cl. 8, consistenza mq. 33, superficie catastale mq. 38, rcEuro 80,10 (l'autorimessa);

l'area di sedime della descritta porzione di fabbricato, unitamente all'area pertinenziale circostante ed al terreno edificabile descritto al punto B), risultano censiti al Catasto Terreni del suddetto Comune, foglio logico 9 e reale 14, con le seguenti particelle:

- **4089**, ENTE URBANO, ettari 00 are 06 centiare 00, senza estimi (area pertinenziale);

- **4091**, ENTE URBANO, ettari 00 are 00 centiare 90, senza estimi (area pertinenziale);

- **2031**, prato arbor cl. 2, ettari 00 are 12 centire 50, R.D. Euro 6,13, R.A. Euro 5,49 (terreno edificabile).

Confini

dell'intera proprietà a corpo: terreni di cui alle particelle 2030, 1996, 647, 6349, 2081 e via Alamanni.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 29, comma 1bis, della Legge 27 febbraio 1985 n. 52:

le parti, a migliore rappresentazione del fabbricato descritto al punto A), fanno espresso riferimento alle planimetrie che attualmente lo identificano, depositate presso il competente Ufficio del Territorio, che, in copia, previa visione ed approvazione delle parti medesime, si allegano unitariamente al presente contratto sotto la lettera "A";

- la parte venditrice dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e le planimetrie sopra richiamate sono conformi allo stato di fatto del bene medesimo, confermando in particolare che non sussistono difformità che possano determinare variazioni sul calcolo della rendita catastale attribuita e dalle quali scaturisca l'obbligo di presentazione di nuove planimetrie.

ARTICOLO 2 - PRECISAZIONI

La presente vendita viene stipulata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova quanto trasferito, pervenuto alla parte venditrice per il titolo indicato nel successivo articolo, con i relativi diritti, annessi, pertinenze, azioni e ragioni, servitù attive e delle passive soltanto quelle legalmente costituite e/o apparenti.

ARTICOLO 3 - PROVENIENZA

Quanto oggetto del presente trasferimento pervenne alla parte venditrice in forza della successione in morte del signor PONTI Lelio, apertasi a Varese in data 22 gennaio 2008, giusta dichiarazione di successione presentata a Varese in data 22 gennaio 2008 ed ivi registrata al numero 48, trascritta a Varese in data 19 marzo 2009 ai numeri 4876/3135, regolata dal testamento olografo pubblicato, unitamente all'accettazione espressa della relativa eredità con verbale ricevuto dal notaio Franca BELLORINI in data 12 settembre 2008 numero 71800/12069 di repertorio, registrato a Varese in data

18 settembre 2008 al numero 10193 serie 1T, trascritto a Varese in data 18 settembre 2008 ai numeri 20080/12410 e 20081/12411.

ARTICOLO 4 - PREZZO

4.1) Il corrispettivo della presente vendita è stato convenuto in complessivi **Euro 330.000 (trecentotrentamila)**, da attribuirsi per Euro 190.000 (centonovantamila) ai beni immobili sopra descritti al punto A) e per Euro 140.000 (centoquarantamila) al terreno edificabile sopra descritto al punto B).

La parte venditrice dichiara di aver ricevuto il prezzo come sopra determinato con le modalità di cui al successivo articolo 12) e, pertanto, salvo il buon fine di detti pagamenti, rilascia alla parte acquirente ampia liberatoria quietanza a saldo, con rinuncia ad ogni eventuale diritto all'iscrizione di ipoteca legale per l'intero prezzo pattuito.

4.2) Le parti, pur essendo informate della possibilità di chiedere che il saldo del prezzo della presente compravendita rimanga depositato sul conto corrente dedicato di me notaio, fino a che avrò verificato definitivamente l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli (ai sensi dell'art. 1, comma 63, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, come modificato dall'art. 1, comma 142, della legge 4 agosto 2017, n. 124), dichiarano che non intendono avvalersi di tale opportunità.

ARTICOLO 5 - GARANZIE

5.1) Garanzie di legge.

La parte venditrice, con riferimento a quanto trasferito, presta tutte le garanzie di legge, anche per i casi di molestie ed evizione sia totale che parziale.

5.2) Libertà da ipoteche e vincoli pregiudizievoli.

La parte venditrice dichiara che quanto compravenduto è di sua esclusiva proprietà e libera disponibilità, non gravato da pesi, vincoli, oneri, privilegi di qualsiasi genere anche se non iscritti, pignoramenti, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

5.3) Esenzione da oneri e/o privilegi per imposte e tasse.

La parte venditrice dichiara di essere in regola con il pagamento di qualunque tassa, tributo e/o imposta connessa a quanto oggi trasferito, obbligandosi a corrispondere quelle eventualmente dovute fino ad oggi, anche se accertate o iscritte a ruolo successivamente alla stipula del presente contratto.

5.4) Dichiarazioni sulla conformità degli impianti.

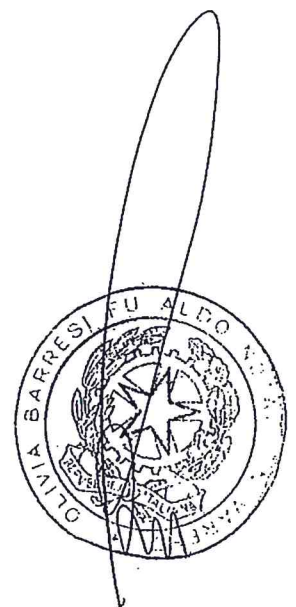
La parte venditrice garantisce che gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento posti a servizio della porzione di fabbricato trasferita sono conformi alle normative applicabili nel periodo della loro installazione o a quello della loro ultima modifica.

La parte acquirente dichiara di avere accettato di acquistare i beni in oggetto, con i relativi impianti, nello stato in cui si trovano e pertanto provvederà a proprie cura e spese, ove necessario, ad adeguare gli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza, manlevando la parte venditrice da qualsiasi responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 6 - POSSESSO

La proprietà ed il possesso di quanto trasferito, nonché la materiale disponibilità, con i conseguenti effetti utili e/o onerosi, si trasferiscono alla parte acquirente con la sottoscrizione del presente contratto.

La parte venditrice dichiara che il fabbricato compravenduto non è locato e che pertanto non esistono aventi diritto a prelazione ai sensi e per gli effetti



della Legge 27 luglio 1978 n. 392 e/o della Legge 9 dicembre 1998 n. 431.

ARTICOLO 7 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE

Le signore ROCCHI Daniela e ROCHI Elena, avvertite sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, dichiarano che la costruzione della porzione di fabbricato oggetto di contratto è stata iniziata anteriormente al primo settembre 1967.

Dichiarano inoltre che successivamente a tale data sono state apportate esclusivamente le modifiche oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Induno Olona:

* nulla osta per esecuzione di lavori edili in data 4 maggio 1961 numero 21 di pratica;

* nulla osta per la costruzione di una recinzione in data 14 febbraio 1974 numero 32/1974 di pratica;

* nulla osta per ampliamento di fabbricato in data 17 gennaio 1977 numero 164/1976, con abitabilità rilasciata a decorrere dal 5 dicembre 1977, pratica numero 164;

* Concessione Edilizia in Sanatoria per la costruzione del fabbricato ad uso autorimessa numero 51 in data 26 novembre 1987 n. 452/86 di protocollo.

Dichiarano infine che il terreno oggetto di contratto ha la destinazione urbanistica risultante dal Certificato rilasciato dal Comune di Induno Olona in data 23 settembre 2021, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "B" e che successivamente alla data del suo rilascio non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici di detto Comune.

ARTICOLO 8 - DICHIARAZIONI FISCALI

8.1) Le parti dichiarano che il presente atto viene stipulato in esecuzione del preliminare di vendita tra di esse sottoscritto in data 7 dicembre 2020, registrato a Varese in data 31 dicembre 2020 al numero 2703 serie 3.

La parte acquirente dichiara di voler portare in deduzione dall'imposta di registro dovuta per la presente compravendita, la somma di **Euro 100 (cento)** pari all'imposta dello 0,50 (zero virgola cinquanta) per cento già versata sull'importo della caparra confirmatoria prevista nel richiamato contratto.

8.2) Ai fini della registrazione del presente contratto la parte acquirente per i beni immobili sopra descritti al punto A) e quindi relativamente al valore complessivo di Euro 190.000 (centonovantamila), chiede l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa ai sensi del Decreto Legge c.d. "Decreto Crescita" n. 34 del 30 aprile 2019, convertito in Legge 28 giugno 2019 n. 58, trattandosi di cessione di unico compendio immobiliare da cielo a terra, a favore di impresa di costruzione e/o ristrutturazione immobiliare che, entro i prossimi dieci anni, provvederà alla demolizione e/o ricostruzione degli stessi ovvero eseguirà sui medesimi gli interventi edilizi previsti dall'articolo 3) comma 1, lettera b), c) e d) del D.P.R. 380/2001, nonché alla loro successiva alienazione, obbligandosi ad adempiere a tutte le condizioni previste dalla citata normativa.

Con riferimento invece al terreno di cui alla particella 2031 e quindi relativamente al valore complessivo di Euro 140.000 (centoquarantamila) si richiede l'applicazione dell'imposta di registro nella misura ordinaria del 9% (nove per cento) e delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

8.3) Le parti danno atto che sulla porzione di fabbricato oggetto di contratto non sono stati effettuati interventi rientranti nelle previsioni dell'articolo 16bis

del DPR 22 dicembre 1986 n. 917 (T.U.I.R.).

ARTICOLO 9 - PRESTAZIONE ENERGETICA

In relazione al disposto della vigente normativa in materia di rendimento energetico nell'edilizia, la parte acquirente dà atto di aver ricevuto dalla parte venditrice le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica dell'immobile trasferito, a tal riguardo si allegano al presente atto sotto le lettere "C" e "D" gli attestati di prestazione energetica codice identificativo numero 1208300009420 per il subalterno 1 e numero 1208300009520 per il subalterno 2, entrambi con validità sino al 25 giugno 2030, redatti dalla geometra Francesca BRUNO.

La parte venditrice dichiara che, dalla redazione dei predetti attestati, non sono stati effettuati interventi che ne modifichino la prestazione energetica o la destinazione d'uso e che non sono intervenute fino ad oggi cause determinative della decadenza dell'attestato predetto.

ARTICOLO 10 - REGIME PATRIMONIALE

La signora ROCCHI Daniela dichiara di essere di stato civile libero.

La signora ROCCHI Elena dichiara di aver contratto matrimonio in Comune di Milano in data 29 aprile 2000 e di essere assoggettata al regime patrimoniale della separazione dei beni in forza di dichiarazione resa al momento della celebrazione delle nozze.

ARTICOLO 11 - PATTI SPECIALI

La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare tutti i patti e le condizioni contenuti e/o richiamati nell'atto di compravendita ricevuto dal notaio Sergio CASALI in data 22 febbraio 1977 numero 7556/975 di repertorio, registrato a Varese in data 11 marzo 1977 al numero 495 modello 71/M, che qui si hanno per integralmente riportati e trascritti, in quanto da ritenersi ancora validi ed attuali.

ARTICOLO 12 - DICHIARAZIONI AI SENSI DELL'ARTICOLO 35 COMMA 22 DELLA LEGGE 4 AGOSTO 2006 N. 248

Le parti, consapevoli delle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano:

A) che il prezzo convenuto per la presente compravendita, indicato al precedente articolo 4.1), è stato corrisposto come segue:

* quanto ad Euro 20.000 (ventimila) mediante assegno bancario numero 0561436919-04 tratto su Banca Popolare di Sondrio Scpa in data 7 dicembre 2020;

* quanto a complessivi Euro 310.000 (trecentodiecimila) mediante quattro assegni circolari emessi da ICCREA Banca Spa in data odierna, numeri 4008399629-00 e 4008368429-00 dell'importo di Euro 100.000 (centomila) ciascuno; numero 4028725486-06 dell'importo di Euro 45.000 (quarantacinquemila) e numero 4008399639-10 dell'importo di Euro 65.000 (sessantacinquemila);

B) che la presente compravendita è stata conclusa con l'intervento del mediatore immobiliare, la società "IMMOBILIARE INDUNO S.A.S. DI MIRABELLI SALVATORE & C." con sede in Induno Olona, via Porro civico n. 25, numero di iscrizione preso il Registro delle Imprese di Varese, codice fiscale e Partita IVA 03536590122, REA VA-359458, in persona del signor Salvato-



re MIRABELLI, nato a Tradate il giorno 22 luglio 1989,

il cui

compenso sarà pagato come segue:

* quanto ad Euro 10.065 (diecimilasessantacinque), compresa I.V.A., per la parte venditrice, mediante assegni circolari o bonifici bancari entro e non oltre 7 (sette) giorni dalla data odierna;

* quanto ad Euro 4.026 (quattromila zero ventisei), compresa I.V.A., per la parte acquirente, mediante assegni circolari o bonifici bancari entro e non oltre 7 (sette) giorni dalla data odierna.

**ARTICOLO 13 - DICHIARAZIONI INERENTI LA NORMATIVA
ANTIRICICLAGGIO/ANTITERRORISMO (D.Lgs. 231/2007)
E NORME COLLEGATE**

Ciascuna parte, per quanto di rispettiva competenza, dichiara di aver ricevuto dal notaio rogante e dai suoi collaboratori, sia verbalmente che a mezzo della apposita modulistica, l'informativa:

* sulla finalità della normativa richiamata -cosiddetta "Antiriciclaggio-Antiterrorismo"- e sulle collegate normative fiscali, tributarie e valutarie;

* sugli obblighi posti a carico dei soggetti ai quali la normativa si riferisce;

* sulle relative sanzioni penali ed amministrative per le inesatte, incomplete o mendaci dichiarazioni e/o informazioni rese in atto e/o comunque acquisite dallo studio.

Le parti autorizzano me notaio al trattamento dei "dati personali" e delle altre informazioni fornite nella fase istruttoria e nel contesto del presente atto, per gli adempimenti necessari e dovuti in esecuzione dello stesso, nonché per esigenze organizzative dell'ufficio.

ARTICOLO 14 - SPESE

Le spese del presente contratto sono a carico della parte acquirente.

* * * * *

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Io notaio ricevo il presente atto che è stato dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me completato e **letto alle parti** che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore diciassette e quindici.

Occupi sette facciate sin qui di due fogli.

Firmato:

Daniela Rocchi.

Elena Rocchi.

Alessio D'Andrea.

Olivia Barresi (sigillo).