

Repertorio n. 2595

Raccolta n. 2225

## COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciannove, il giorno ventisette del mese di marzo.

27.3.2019

In Chioggia, Viale Venezia n. 3

Davanti a me dott. LORENZO ZILLOTTO, Notaio in Chioggia, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Venezia, sono personalmente comparsi:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

entrambi residenti in Chioggia (VE) Via Lungo Adige 40, i quali dichiarano di essere tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni;

- BOSCARATO MATTIA, nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] residente in [REDACTED] Via [REDACTED], codice fiscale BSC MTT 97L01 C638J, il quale dichiara di essere di stato civile libero, che interviene al presente atto in proprio e nella sua qualità di titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Chioggia (VE), Via Canal di Valle n. 249/A, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia Rovigo BSCMTT97L01C638J, R.E.A. n. VE-419810 e Partita I.V.A. n. 04487900278.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue.

## CONSENSO E OGGETTO

I signori [REDACTED], in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno in regime di comunione legale dei beni e unitamente per l'intero, vendono al signor BOSCARATO MATTIA, che accetta ed acquista:

1) quale persona fisica, la piena proprietà delle unità immobiliari site nel Comune di Chioggia (VE), Via Lungo Adige n. 40, così censite:

## CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CHIOGGIA - FOGLIO 76

Particella 622 sub. 2, Via Lungo Adige n. 40, Z.C. 5, piano T-1-2, Cat. A/3, Cl. 3, Consistenza Vani 10, Rendita Euro 487,54;

Particella 622 sub. 3, Via Lungo Adige n. 40, Z.C. 5, piano T, Cat. C/6, Cl. 5, Consistenza mq. 47, Superficie Catastale totale mq. 52, Rendita Euro 104,38;

Particella 622 sub. 4, Via Lungo Adige n. 40, Z.C. 5, piano T, Cat. C/6, Cl. 5, Consistenza mq. 16, Superficie Catastale totale mq. 19, Rendita Euro 35,53;

Particella 622 sub. 5, Via Lungo Adige n. 40, Z.C. 5, piano T, Cat. C/2, Cl. 11, Consistenza mq. 130, Superficie Catastale totale mq. 139, Rendita Euro 140,99;

Particella 622 sub. 1, Via Lungo Adige n. 40, piano T, B.C.N.C.;

con la precisazione che la relativa area di sedime e pertinenza risulta altresì censita presso il Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 76 con la particella 622 di mq. 2.540 (duemilacinquecentoquaranta), Ente Urbano;

in particolare trattasi di:

- abitazione ai piani terra, primo e secondo, con annesso locale ad uso porcile in corpo distaccato;

- autorimessa al piano terra;

- garage al piano terra;

- locale al piano terra ad uso ricovero attrezzi/magazzino;

il tutto con annesso pertinenziale scoperto in proprietà esclusiva al piano terra.

Confini dell'intero: a nord con la Particella 48, ad est con le Particelle 400 e 649, a

REGISTRATO A

CHIOGGIA

Il 04 aprile 2019

al n. 934 serie 1T

TRASCritto A

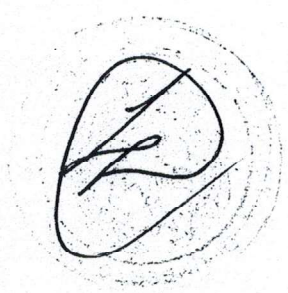
CHIOGGIA

il 09 aprile 2019

reg. part. 1353,

reg. gen. 1937

Euro 90,00



sud con le Particelle 50 e 399, tutte del Foglio 76 C.T.; salvis.

La parte acquirente dichiara che l'autorimessa, il garage e il locale al piano terra ad uso ricovero attrezzi/magazzino di cui ai subalterni 3, 4 e 5 della Particella 622 sono pertinenziali all'unità abitativa di cui al subalterno 2 della Particella 622, ai sensi dell'art. 817 C.C..

Dette unità immobiliari, catastalmente intestate alla parte venditrice, sono evidenziate dalle planimetrie depositate in Catasto che in copie, in unica fascicolazione, si allegano al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per espressa volontà dei comparenti.

Ai fini di una migliore identificazione si allega sotto la lettera "B", omessane la lettura per espressa volontà dei comparenti, l'elaborato planimetrico con l'elenco subalterni aggiornati;

**2) quale titolare dell'omonima impresa individuale, la piena proprietà** degli appezzamenti di terreni agricoli privi di sovrastanti fabbricati siti nel Comune di Chioggia (VE), di complessivi metri quadrati catastali 40.970 (quarantamilanovecentosettanta), così censiti:

**CATASTO TERRENI - COMUNE DI CHIOGGIA - FOGLIO 76**

**Particella 40**, SEMINATIVO cl. 4, Ha. 01.49.80, Reddito Dominicale Euro 80,27, Reddito Agrario Euro 73,50;

**Particella 85**, ORTO cl. 2, Ha. 0.14.80, Reddito Dominicale Euro 20,62, Reddito Agrario Euro 9,17;

**Particella 623**, ORTO cl. 2, Ha. 02.28.20, Reddito Dominicale Euro 317,92, Reddito Agrario Euro 141,43;

**Particella 624**, ORTO cl. 2, Ha. 0.16.90, Reddito Dominicale Euro 23,54, Reddito Agrario Euro 10,47.

Confini dell'intero: a nord con le Particelle 131 e 48, a sud con le Particelle 398 e 399, ed est con le Particelle 622 e 399; tutte del Foglio 76 C.T.; salvis.

Si precisa, ai fini di una migliore identificazione, che i suddetti appezzamenti di terreno si trovano evidenziati in giallo nell'estratto di mappa aggiornato che viene allegato al presente atto sotto la lettera "C", omessane la lettura per espressa volontà dei comparenti.

Le parti dichiarano che il prezzo convenuto per la presente compravendita è di Euro [REDACTED], di cui Euro [REDACTED]

[REDACTED] per i fabbricati di cui sopra al punto 1) ed Euro [REDACTED] per i terreni di cui sopra al punto 2).

Nessuna delle parti richiede a me Notaio di avvalersi di quanto previsto dal comma 63 lettera c) dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, come modificato dal comma 142 dell'art. 1 della legge 4 agosto 2017, n. 124.

La parte venditrice dichiara di aver ricevuto l'intero prezzo dalla parte acquirente, a favore della quale rilascia liberatoria quietanza di saldo.

**CONFORMITÀ CATASTALE**

Ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 52/1985, le parti dichiarano che i dati catastali indicati e le planimetrie allegate sono conformi allo stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto e che comunque non sussistono difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie ai sensi della vigente normativa.

**CONSISTENZA**

Quanto in oggetto è trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alle parti ben noto, con ogni accessione, pertinenza e servitù, in particolare con la servitù di passaggio pedonale e autocarreggiabile della larghezza utile e costante di

ml. 5 (cinque), che consente l'accesso a quanto oggi venduto, costituita, a favore tra l'altro degli immobili in oggetto, con atto in data 16 gennaio 1980 N. 28.437 Rep. Notaio Ottaviano Fabbri di Adria, in appresso citato.

#### **EFFETTI E POSSESSO**

Gli effetti del presente atto decorrono da oggi, pertanto l'acquirente è immessa nel pieno e reale possesso con relativi effetti utili e onerosi.

#### **DICHIARAZIONI URBANISTICHE**

Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia la parte venditrice dichiara:

- consapevole delle responsabilità penali per il caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi del D.P.R. 445/2000, che la costruzione del fabbricato di cui gli immobili in oggetto fanno parte è iniziata in data anteriore all'1 settembre 1967;
- che per successive opere relativamente a quanto in oggetto il Comune di Chioggia ha rilasciato autorizzazione edilizia n. 20997 in data 5 dicembre 1980 e concessione edilizia in sanatoria n. 1848 in data 10 settembre 1997, prot. n. 7877/86;
- che successivamente non sono state compiute opere per cui fosse necessario richiedere preventivo rilascio o presentazione di titolo abilitativo e/o comunque tali per cui necessiti rilascio di permesso in sanatoria.

Le parti, già rese edotte in precedenza in merito all'opportunità di far verificare da tecnici di rispettiva fiducia la correttezza delle dichiarazioni di cui sopra e l'eventuale necessità di titoli abilitativi ulteriori rispetto a quelli enunciati, dichiarano concordemente di non aver affidato al Notaio rogante l'incarico né di provvedere ad accertamenti urbanistici e sull'agibilità, né di reperire la relativa documentazione, né di controllare la corrispondenza delle risultanze amministrative con le dichiarazioni sopra rese, ma di aver provveduto a tali positive verifiche per proprio conto.

#### **CDU**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, si allega al presente atto sotto la lettera "D", presane visione dalle parti, e omessane la lettura per espressa volontà delle stesse, in copia conforme all'originale, contenuto su supporto informatico e munito della firma digitale del dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Chioggia Dott. Gianni Favaretto, la cui validità è stata accertata da me Notaio, il certificato di destinazione urbanistica dei terreni agricoli in oggetto Pratica n. CDU-17-2019 rilasciato dal Comune di Chioggia (VE) in data 18 febbraio 2019 in risposta alla domanda presentata in data 29 gennaio 2019 con prot. n. 5305.

La parte venditrice relativamente al trasferimento, dichiara che a tutt'oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti i terreni agricoli in oggetto dopo tale data.

#### **IPOTECA LEGALE - VOLTURE CATASTALI - TRASCRIZIONE**

La parte venditrice rinuncia espressamente all'ipoteca legale. Si autorizzano volture catastali e trascrizione.

#### **PROVENIENZA**

Quanto alla provenienza si richiama l'atto di compravendita in data 16 gennaio 1980 N. 28.437 Rep. Notaio Ottaviano Fabbri di Adria, registrato ad Adria il giorno 1 febbraio 1980 al n. 334 Vol. 175 e trascritto a Chioggia il 13 febbraio 1980 ai nn. 571/473, atto al quale le parti fanno espresso riferimento per tutto quanto ivi contenuto, richiamato e precisato.

#### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Le parti si dichiarano edotte dell'onere posto a carico della parte venditrice dall'art.



6 del D.Lgs. 192/2005 di dotare l'immobile in oggetto dell'attestato relativo alla prestazione energetica, e altresì di tutti gli obblighi inerenti alla dotazione dei libretti di impianto previsti dalla legge e al controllo di efficienza energetica, nonché delle sanzioni previste dalla legge per il mancato rispetto delle relative norme. La parte acquirente dichiara al riguardo di avere già ricevuto le relative informazioni e copia dell'attestato che si allega al presente atto sotto la lettera "E", omissane la lettura per espressa volontà dei comparenti.

La parte venditrice precisa che dalla redazione del predetto attestato l'immobile non ha subito interventi tali da modificare la classe energetica dello stesso e non si è verificata altra causa di decadenza di tali documenti.

#### MODALITÀ DI PAGAMENTO E MEDIAZIONE

Le parti, consapevoli delle responsabilità penali per il caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi del D.P.R. 445/2000, dichiarano che:

a) il prezzo convenuto è stato corrisposto dalla parte acquirente alla parte venditrice mediante:

- un bonifico bancario di Euro [redacted], eseguito in data 6 febbraio 2019 tramite la Banca [redacted] a favore dei signori [redacted]

[redacted] (CRO. [redacted]);

- due assegni circolari non trasferibili emessi da Banca [redacted] filiale di [redacted], in data odierna, rispettivamente n. [redacted] e n. [redacted] di Euro [redacted], entrambi a favore dei signori [redacted];

b) per la conclusione del presente contratto non si sono avvalse di mediatori.

#### GARANZIE

La parte venditrice garantisce la proprietà e la disponibilità dei beni venduti, anche ai sensi della Legge 151/1975, la loro libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi fiscali, da vincoli di affittanza o locazione in essere, da servitù passive apparenti e non, da vincoli di prelazione da parte di terzi e da ogni altro onere o vincolo pregiudizievole, in particolare la libertà da diritti di prelazione agraria vantati da terzi, dichiarando, unitamente alle parti acquirenti, di essere consapevoli di quanto la legge dispone in materia di prelazione agraria e del diritto di riscatto nascente dalla mancata osservanza delle norme in materia di prelazione agraria, fatta eccezione per quanto segue:

- servitù di passaggio di condotta d'acqua a carico delle Particelle 40 e 623 del Foglio 76 C.T, costituita con atto amministrativo di Veneto Acque S.p.A, in data 2 maggio 2011 N. 30/11 Rep., debitamente registrato e trascritto a Chioggia il giorno 11 maggio 2011 ai nn. 2650/1751, a favore della Regione Veneto e contro i signori [redacted].

La parte venditrice garantisce inoltre di essere al corrente con il pagamento di qualunque tassa o imposta (diretta o indiretta) comunque afferente quanto in oggetto, impegnandosi a corrispondere quelle eventualmente ad oggi dovute, anche se accertate od iscritte a ruolo in epoca successiva alla stipula di questo atto.

La parte venditrice garantisce che le aree in oggetto non sono state percorse dal fuoco negli ultimi quindici anni e che non hanno subito fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti o comunque di contaminazione con sostanze tossiche e/o nocive, anche ai fini delle disposizioni di cui al d.Lgs 152/2006.

#### IMPIANTI

In riferimento al D.M. 37/2008 le parti convengono di esonerare la parte venditrice dal fornire la garanzia della conformità degli impianti esistenti alla normativa in

materia d

Ai sensi  
l'applicazi  
determina  
considera  
- sul valo  
quanto al  
ottantano  
(sedicimil  
ricovero a  
(ottantaqu  
- sul va  
settantott

La parte  
chiede le  
A tal fine,  
D.P.R. 26 a  
- le parti  
delle case  
catastali A  
- il signor  
a) che gli  
residenza;  
b) che non  
altra casa  
immobili  
c) che non  
proprietà,  
acquistata  
richiamate  
d) che è a  
articolo, il  
gratuito, d  
anni dalla  
dall'aliena  
abitazione

L'acquirent

La parte a  
acquisto di  
consapevo  
coltivatore  
l'I.N.P.S. di

Le parti, ai  
intercorre

relativo alla  
tazione dei  
energetica,  
elle relative  
o le relative  
a lettera "E",

o l'immobile  
esso e non si

oni mendaci,

e alla parte

bbraio 2019

avamente n.

iatori.

nduti, anche  
trascrizioni  
n essere, da  
rzi e da ogni  
di prelazione  
ti, di essere  
e del diritto  
di prelazione

0 e 623 del  
.A, in data 2  
ggia il giorno  
ntro i signori

agamento di  
e quanto in  
oggi dovute,  
questo atto.  
percorse dal  
quinamento,  
ossiche e/o

te venditrice  
ormativa in

materia di sicurezza vigente al momento dell'installazione.

#### PREZZO VALORE

Ai sensi dell'art. 1, comma 497, della Legge 266/2005, l'acquirente chiede l'applicazione dell'imposta di registro sul valore catastale degli immobili acquistati determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5, del D.P.R. 131/1986 e quindi, considerando la richiesta dell'applicazione della aliquota ridotta di cui appresso:

- sul valore di Euro [redacted]  
quanto all'abitazione (sub. 2), [redacted]

[redacted] quanto all'autorimessa (sub. 3) ed Euro [redacted]  
[redacted] quanto al locale ad uso  
ricovero attrezzi/magazzino (sub. 5), e pertanto per complessivi Euro [redacted]

- sul valore di Euro [redacted]  
[redacted] quanto al garage (sub. 4).

#### AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

La parte acquirente per gli immobili sopra identificati con i subalterni 2, 3 e 5, chiede le agevolazioni "prima casa".

A tal fine, ai fini della nota II-bis dell'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131:

- le parti dichiarano che le unità immobiliari in oggetto hanno le caratteristiche delle case di abitazione non di lusso in quanto non rientranti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;

- il signor BOSCARATO MATTIA, parte acquirente, dichiara:

a) che gli immobili sono ubicati nel territorio del Comune dove ha la propria residenza;

b) che non è titolare esclusivo, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui sono situate le unità immobiliari in oggetto;

c) che non è titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da essa parte acquirente, con le agevolazioni previste dalle norme richiamate nella lettera c) della citata nota II-bis;

d) che è a conoscenza della decadenza dalle agevolazioni fiscali di cui al presente articolo, in caso di dichiarazione mendace o di trasferimento, anche a titolo gratuito, dell'immobile oggetto del presente atto, prima che siano decorsi cinque anni dalla data odierna, e che tale decadenza non si applica qualora entro un anno dall'alienazione, la parte stessa proceda all'acquisto di altro immobile da adibire ad abitazione principale.

#### CREDITO D'IMPOSTA

L'acquirente dichiara di non essere titolare di alcun credito d'imposta personale.

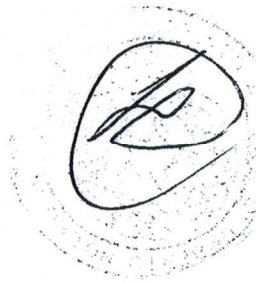
#### PICCOLA PROPRIETÀ CONTADINA

La parte acquirente signor BOSCARATO MATTIA chiede relativamente al presente acquisto di terreno agricolo le agevolazioni di cui alla legge 26 febbraio 2010 n. 25, consapevole delle ipotesi di decadenza dalle stesse, e a tal fine dichiara di essere coltivatore diretto iscritto nella gestione previdenziale e assistenziale presso l'I.N.P.S. di Venezia (progressivo azienda n. 986934).

#### RAPPORTO DI PARENTELA

Le parti, ai fini di cui all'art. 26 del D.P.R. 131/1986, dichiarano che fra loro non intercorre alcun rapporto di coniugio o parentela in linea retta.

#### SPESE



Spese ed imposte dell'atto di compravendita, inerenti e conseguenti, sono a carico dell'acquirente.

Il presente atto, scritto in parte con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e in parte di mio pugno su due fogli per cinque facciate e della sesta fin qui ho letto ai comparenti i quali lo approvano e con me lo sottoscrivono quando sono le ore dodici e minuti quaranta.

n. 1

F.TO BOSCARATO MATTIA

F.TO LORENZO ZILIOITTO NOTAIO (L.S.)