

COMPRAVENDITE
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilanove.

Il giorno ventiquattro del mese di dicembre.

(24/12/2009)

In Mascali, via Sicula Orientale n. 200, nel mio studio.
Innanzi a me dott. **SEBASTIANO MICALI**, notaio in Mascali,
iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Catania,
SONO PRESENTI

Per la parte venditrice:

- **DI COSTA VINCENZO**, nato a Francavilla di Sicilia il 4 gennaio 1957 ed ivi residente in via Frà Cremente, codice fiscale DCS VCN 57A04 D765Z, il quale dichiara di intervenire nel presente atto sia in proprio che:
 - quale titolare dell'omonima impresa individuale, corrente in Francavilla di Sicilia, contrada Barbazza, zona P.I.P., partita IVA 01381200839, iscritta nel Registro delle Imprese di Messina, annotata nelle sezioni speciali Piccoli Imprenditori e Imprese Artigiane, n. R.E.A. 137580;
 - quale amministratore unico e legale rappresentate della società "**DI COSTA S.P.A.**", con sede in Motta Camastra, contrada Larderia, capitale sociale Euro 120.000,00, interamente versato, numero d'iscrizione nel registro delle Imprese di Messina e codice fiscale 02779750831, n. R.E.A. 192271, munito dei necessari poteri per la stipula del presente atto in virtù del vigente Statuto Sociale e della delibera dell'assemblea ordinaria dei soci del 26 novembre 2009, che in copia conforme al presente atto si allega sotto la lettera "A";
- **DI COSTA ANNA**, nata a Francavilla di Sicilia il 4 gennaio 1956 ed ivi residente in via Frà Cremente, codice fiscale DCS NNA 56A44 D765W.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

PRIMA VENDITA

Il signor Di Costa Vincenzo vende e trasferisce in piena proprietà alla società "**DI COSTA S.P.A.**" che, come si è detto qui rappresentata, acquista la seguente consistenza immobiliare, e precisamente:

- fondo rustico con entrostante fabbricato rurale, sito in Motta Camastra, contrada Larderia, esteso ettari uno, are sedici e centiare trentaquattro (ha 1.16.34) circa, ivi

compresa la superficie occupata dal fabbricato, confinante con strada, proprietà Puglisi, proprietà Cipolla, proprietà Filippello, proprietà Brunetto-Tripolone e terreno descritto alla lettera A) oggetto della seconda vendita.

Nel N.C.T. del Comune di Motta Camastra al **foglio 19 particelle:**

- **433**, sem. irr. arb., cl. 1, are 46,20, redditi Euro 56,07 e 26,25;
- **507**, agrumeto, cl. 1, are 12.00, redditi Euro 48,65 e 18,59;
- **342**, semin irrg, cl. U, are 2.35, redditi Euro 2,85 e 0,97;
- **327**, agrumeto, cl. 2, are 55.50, redditi Euro 192,04 e 65,93;
- **328**, fabb rurale, are 0.29.

La vendita procede a corpo per il prezzo fra le parti convenuto senza estimo di Euro centoquindicimila (Euro 115.000,00) di cui Euro ventimila (Euro 20.000,00) le parti dichiarano essere stati regolati con le modalità di cui infra e per tale somma la parte venditrice rilascia quietanza. Quanto alla restante somma di Euro novantacinquemila (Euro 95.000,00), dovuta a saldo, la parte acquirente si obbliga di pagarla, senza maggiorazione d'interessi, con le seguenti modalità:

- quanto ad Euro trentamila (Euro 30.000,00) entro e non oltre il trentuno dicembre duemiladieci;
- quanto ad Euro trentamila (Euro 30.000,00) entro e non oltre il trentuno dicembre duemilaundici;
- quanto ad Euro trentacinquemila (Euro 35.000,00) entro e non oltre il trentuno dicembre duemiladodici.

La parte venditrice dichiara comunque di rinunciare ad ogni diritto di ipoteca legale, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliare competente da ogni responsabilità al riguardo.

Ai soli fini fiscali il signor Di Costa Vincenzo dichiara che del corrispettivo sopra convenuto Euro cinquantacinquemila (Euro 55.000,00) sono da imputarsi al trasferimento delle particelle 433, 507 e 342 ed Euro sessantamila (Euro 60.000,00) al trasferimento delle particelle 327 e 328, queste ultime a suo tempo acquistate nell'esercizio della propria attività di impresa.

Dichiara, ancora, che quanto venduto gli è pervenuto come segue:

quanto alle particelle 433, 507 e 342, per atto di compravendita ricevuto dal Notaio Vincenzo Di Pasquale di Francavilla di Sicilia in data 3 novembre 2005, registrato a Taormina il 23 novembre 2005 al n. 498 e trascritto il 24

novembre 2005 ai nn. 45295/24508;

quanto alle particelle 327 e 328, per atto di compravendita ricevuto dal Notaio Vincenzo Di Pasquale di Francavilla di Sicilia in data 10 marzo 2006, registrato a Taormina il 15 marzo 2006 al n. 112 e trascritto il 16 marzo 2006 ai nn. 11496/5923.

Il signor Di Costa Vincenzo dichiara, infine, assumendone ogni conseguente responsabilità, che la cessione delle particelle 327 e 328, acquistate quale titolare dell'omonima impresa individuale, non è operazione imponibile ai fini I.V.A. avendo ad oggetto terreno ricadente in zona "E" (agricola) e fabbricato non edificato dall'impresa venditrice nè oggetto di interventi di recupero di cui all'art. 31, lettere c, d ed e della legge 457/1978.

SECONDA VENDITA

La signora Di Costa Anna vende e trasferisce in piena proprietà alla società "DI COSTA S.P.A." che, come si è detto qui rappresentata, acquista la seguente consistenza immobiliare, e precisamente:

A) fondo rustico sito in Motta Camastra, contrada Larderia, esteso are cinquantasette e centiare quindici (are 57.15) circa, confinante con strada vicinale Larderia, proprietà D'Aprile, terreno oggetto della prima vendita e canale di irrigazione.

Nel N.C.T. del Comune di Motta Camastra al **foglio 19** **particelle:**

- **341**, agrumeto, cl. 1, are 39,40, redditi Euro 159,73 e 61,05;
- **503**, semin. irrig., cl. U, are 0.35, redditi Euro 0,42 e 0,14;
- **504**, sem. irr. arb., cl. 1, are 17.40, redditi Euro 21,12 e 9,88;

B) tratto di terreno sito in Motta Camastra, contrada Larderia, esteso are trentadue e centiare venti (are 32.20) circa, confinante con Strada Statale 185, proprietà Ciccone, strada Larderia - San Cataldo e restante proprietà della venditrice.

Nel N.C.T. del Comune di Motta Camastra al **foglio 18**, **particelle:**

- **580**, agrumeto, cl. 1, are 27.00, redditi Euro 109,46 e 41,83;
- **494**, agrumeto, cl. 2, are 5.20, redditi Euro 17,32 e 6,18.

Si precisa che la particella 580 deriva dall'originaria particella 394, giusta tipo di frazionamento n. 359588 del 3 novembre 2009.

La vendita procede a corpo per il prezzo fra le parti convenuto senza estimo di Euro duecentottantacinquemila (Euro 285.000,00) di cui Euro ventimila (Euro 20.000,00) per la consistenza immobiliare descritta alla lettera B). Di tale complessiva somma quanto ad Euro diecimila (Euro 10.000,00) le parti dichiarano essere stati regolati con le modalità di cui infra e per tale somma la parte venditrice rilascia quietanza. Quanto alla restante somma di Euro duecentosettantacinquemila (Euro 275.000,00), dovuta a saldo, la parte acquirente si obbliga di pagarla, senza maggiorazione d'interessi, con le seguenti modalità:

- quanto ad Euro quarantamila (Euro 40.000,00) entro e non oltre il trentuno dicembre duemiladieci;
- quanto ad Euro cinquantamila (Euro 50.000,00), entro e non oltre il trentuno dicembre duemilaundici;
- quanto ad Euro cinquantamila (Euro 50.000,00) entro e non oltre il trentuno dicembre duemiladodici;
- quanto ad Euro cinquantamila (Euro 50.000,00) entro e non oltre il trentuno dicembre duemilatredici;
- quanto ad Euro ottantacinquemila (Euro 85.000,00) entro e non oltre il trentuno dicembre duemilaquattordici.

La parte venditrice dichiara comunque di rinunciare ad ogni diritto di ipoteca legale, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliare competente da ogni responsabilità al riguardo.

Dichiara, infine, che quanto venduto è ad essa pervenuto come segue:

quanto alle particelle 341, 503 e 504, per atto di compravendita ricevuto dal Notaio Vincenzo Di Pasquale di Francavilla di Sicilia in data 9 marzo 2000, registrato a Taormina il 24 marzo 2000 al n. 92 e trascritto il 6 aprile 2000 ai nn. 8089/6809;

quanto alle particelle 580 e 494 per atto di compravendita ricevuto dal Notaio Vincenzo Di Pasquale di Francavilla di Sicilia in data 4 marzo 1999, registrato a Taormina il giorno 8 marzo 1999 al n. 81 e successivo atto di avveramento di condizione e quietanza ricevuto dal predetto Notaio in data 10 agosto 1999, registrato a Taormina il 25 agosto 1999 al n. 412 e trascritto il 23 agosto 1999 ai nn. 22869/18951.

PATTI COMUNI ALLE SUPERIORI CONVENZIONI

ART. 1) Le consistenze immobiliari in oggetto vengono trasferite con tutti i diritti, accessioni, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti e nascenti dallo stato dei luoghi, da precedenti titoli e dalla legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

La parte acquirente dichiara e dà atto di essere a conoscenza che i fabbricati rurali per i quali siano venuti meno i requisiti di ruralità dovevano essere denunziati al catasto dei fabbricati entro il 31 ottobre 2008; dichiara, comunque, di assumere a proprio esclusivo carico l'eventuale obbligo di denunziare il fabbricato rurale sopra descritto al catasto dei fabbricati, esonerando la parte venditrice da qualsiasi responsabilità al riguardo.

ART. 2) La parte venditrice garantisce la piena proprietà, disponibilità e libertà ipotecaria della consistenza immobiliare venduta e la sua immunità da pesi, vincoli, servitù passive non apparenti, oneri pregiudizievoli e diritti di terzi in genere.

In relazione al vincolo ai sensi dell'art. 1 e 3 della Legge 1 giugno 1939 n. 1089 imposto dalla Regione Siciliana in data 4 marzo 1997, con D.A. n. 5485, la signora Di Costa Anna dichiara e garantisce che esso non riguarda la particella 580 essendo la porzione della 394 vincolata quale area di pertinenza del fabbricato distinto con la particella 174 (palazzo La Rosa) costituita da porzione della particella oggi distinta con il numero 581.

Dichiara e dà atto la parte venditrice:

- che non vi sono confinanti in possesso dei requisiti prescritti per esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della legge 26 maggio 1965 n. 590 e dall'articolo 7 della legge 14 agosto 1971 n. 817;

- che i terreni in oggetto non ricadono in zona boscata o a pascolo il cui soprasuolo nei quindici (15) anni precedenti ad oggi sia stato percorso dal fuoco, per cui non sono soggetti ai vincoli di cui all'art. 10 della Legge 21.11.2000, n. 353.

ART. 4) La proprietà ed il possesso delle consistenze immobiliari in oggetto si trasferiscono ora stesso alla parte acquirente con ogni conseguente effetto, utile o oneroso.

ART. 5) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2659 c.c. i signori Di Costa Vincenzo e Di Costa Anna di essere rispettivamente celibe e nubile.

ART. 6) In ottemperanza al disposto dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la parte venditrice mi consegna il certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni venduti rilasciato dal Comune di Motta Camastra in data 26 novembre 2009 dichiarando e garantendo che esso è ancora valido non essendo intervenute, dalla data del suo rilascio, modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti e che non risulta notificata e/o trascritta alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazioni non autorizzate.

Il suddetto certificato di destinazione urbanistica viene allegato al presente atto sotto la lettera "B".

ART. 7) In ottemperanza al disposto dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, il signor Di Costa Vincenzo, consapevole delle responsabilità penali cui si può andare incontro in caso di dichiarazioni false o mendaci, ai sensi del D.P.R. 445/2000 artt. 3 e 76, dichiara che i lavori di costruzione del fabbricato rurale (part. 328 del foglio 19) sono stati iniziati ed ultimati anteriormente all'1 settembre 1967 e che allo stesso successivamente non sono state apportate modifiche per le quali sarebbe stato necessario ottenere licenze o concessioni edilizie.

Si da atto ai sensi del decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009, che il fabbricato rurale in oggetto in quanto ubicato al di fuori del centro abitato e di superficie inferiore ai metri quadrati cinquanta non deve essere munito dell'A.C.E. (attestato di certificazione energetica) di cui all'art. 6 del D.Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005 come modificato dal D.Lgs. n. 311 del 29 dicembre 2006.

ART. 8) In ottemperanza al disposto dell'articolo 35, comma 22 del Decreto Legge n. 223 del 4 luglio 2006, convertito con modificazioni in Legge 4 agosto 2006 n. 248, i comparenti, consapevoli delle responsabilità penali cui si può andare incontro in caso di dichiarazioni false o mendaci, ai sensi del D.P.R. 445/2000, artt. 3 e 76, dichiarano:

- che la somma di Euro 20.000,00 relativa alla prima vendita è stata pagata mediante due assegni di c/c bancario di Euro 10.000,00 ciascuno nn. 0001385799 12 e 0001385800 00 emessi in data odierna all'ordine della parte venditrice e muniti di clausola di non trasferibilità, tratti su conto corrente intrattenuto dalla società acquirente presso Bcc San Marco di Calatabiano, filiale di Castiglione di Sicilia;

- che la somma di Euro 10.000,00 relativa alla seconda vendita è stata pagata mediante assegno di c/c bancario n. 0001385798 11 emesso in data odierna all'ordine della parte venditrice e munito di clausola di non trasferibilità, tratto su conto corrente intrattenuto dalla società acquirente presso Bcc San Marco di Calatabiano, filiale di Castiglione di Sicilia;

- che essi non si sono avvalsi dell'attività di mediatori.

ART. 9) Con riferimento ai contenuti della Legge 30/06/2003 n. 196, i comparenti consentono ed autorizzano il trattamento dei dati personali per tutti i fini di cui al presente atto, nonché le relative comunicazioni a tutti gli Uffici competenti

e la conservazione dei dati, anche oltre i termini di legge.

ART. 10) Le spese del presente atto relative e conseguenziali sono assunte dalla parte acquirente, la quale in relazione a tutte le porzioni di terreno ricadenti in zona "E" agricola, dichiara di volersi avvalere delle agevolazioni previste dall'articolo 60 della Legge Regionale 26 marzo 2002 n. 2, avendo effettuato i presenti acquisti per le finalità di cui alla citata legge.

Le parti, dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza, dispensano me notaio dalla lettura degli allegati.

Richiesto io notaio ho ricevuto quest'atto del quale ho dato lettura ai comparenti che lo confermano. Scritto a macchina da persona di mia fiducia e completato di mia mano in pagine undici e quanto di questa di tre fogli.

Sottoscritto alle ore otto e cinquanta.

f.to Di Costa Vincenzo

f.to Di Costa Anna

f.to Sebastiano Micali notaio