

**STUDIO NOTARILE  
DOTT. CARLO GIANI**

21100 VARESE - via Cavour, 45 - e-mail: gianinot@tin.it  
Tel. 0332 257011 - Fax 0332 257044

Repertorio N.88622

Raccolta N.24986

**COMPRAVENDITA  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemiladiciannove, il giorno sei del mese di giugno

**6 giugno 2019**

In Varese, nel mio studio sito in via Cavour al n.45.

Davanti a me dott.**CARLO GIANI**, notaio con residenza in Varese,  
iscritto nel Collegio Notarile di Milano.

Sono comparsi:

- quale "parte venditrice" il signor:

**GIUSEPPE COSI**, nato a Borgoforte (MN) il ventisette  
1977 millenovecentoquarantacinque e domiciliato per la carica, in  
Besano (VA) via Ippolito Volpi n.47, presso la sede sociale, codice  
fiscale **COSI GPP 455273012**, il quale interviene al presente atto  
in qualità di socio accomandatario, legale rappresentante, della  
società:

**"COSI DI COVA GIUSEPPE & C. S.A.S."**, con sede in Besano (VA) via  
Marmolada n.8, capitale sociale di Euro **10.000,00** interamente  
versato, durata sino al 31 dicembre 2050, avente numero di iscri-  
zione al Registro Imprese di Varese, di codice fiscale e di partita  
I.V.A. **03320000122** iscritta al n.229613 del R.E.A. di Varese,  
munito di tutti i necessari poteri a quanto infra in forza del dispo-  
sto dei vigenti Patti Sociali, indirizzo pubblico di posta elettronica  
certificata: **cosi@legalmail.it**;

- quale "parte acquirente" i signori:

**GIUSEPPE COSI**, nato a Varese (VA) il **27** **1977** mil-  
lenovecentosettantasette e residente a Varese (VA) in via Mar-  
molada n.8, codice fiscale **COSI GPP 455273012**, e

**GIUSEPPE COSI**, nata a Sarno (SA) il **22** **1977** mil-  
lenovecentosettantasette e residente a **Varese (VA)** in via  
Marmolada n.8, codice fiscale **COSI GPP 455273012**.

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

La società **"COSI DI COVA GIUSEPPE & C. S.A.S."**, con sede in Besa-  
no, come sopra rappresentata, quale proprietaria esclusiva,

**VENDE**

la piena proprietà dell'immobile infra descritto ai signori **GIUSEPPE COSI**  
e **GIUSEPPE COSI**, i quali accettano ed  
acquistano in parti uguali in regime patrimoniale di comu-  
nione legale dei beni.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE COMPRAVENDUTO**

In Comune amministrativo e censuario di

**VARESE**

A parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Re-  
ni" sito in via Guido Reni ed insistente su area identificata a Cata-  
sto Terreni con il mappale n.946 (novecentoquarantasei), ente ur-  
bano di metri quadrati 2.220 (duemiladuecentoventi), le seguenti  
unità immobiliari aventi accesso dal civico n.24:

- APPARTAMENTO, posto al piano terreno, costituito da portico,

REGISTRATO A VARESE

il 13/06/2019

N. 17381 Serie 1T

Esatti E. € 100,00

Trascritto a VARESE

il 13/06/2019

N.10924 Reg. d'ordine

N.7410 Reg. Partic.

ESATTI E. 0,00

ingresso, soggiorno, cucina, disimpegni, due camere, bagno e cabina armadio, con annessa area nuda pertinenziale, e con annessi al piano interrato, collegati da scala interna, locale deposito, cantina, disimpegno e bagno;

- **AUTORIMESSA**, posta al piano interrato.

Dette unità immobiliari risultano identificate dalle schede planimetriche allegate alla denuncia di variazione n.13446 presentata per frazionamento con cambio di destinazione all'Ufficio del Territorio di Varese - sezione Catasto Fabbricati in data 15 febbraio 2019, in atti dal 18 febbraio 2019, protocollata con il n.VA0028708 ed attualmente così censite:

#### **CATASTO FABBRICATI**

Comune VARESE, sezione VA, foglio 6, mappale n.946 sub.504 (novecentoquarantasei subalterno cinquecentoquattro) - via Guido Reni n.24 - piano T-S1 (terreno e sotterraneo primo) - categoria A/2 - classe 3 (terza) - vani 6,5 (sei virgola cinque) - superficie catastale totale mq.192 (centonovantadue), totale escluse aree scoperte mq.174 (centosettantaquattro) - rendita catastale Euro 738,53 (settecentotrentotto virgola cinquantatre);

Comune VARESE, sezione VA, foglio 6, mappale n.946 sub.505 (novecentoquarantasei subalterno cinquecentocinque) - via Guido Reni n.24 - piano S1 (sotterraneo primo) - categoria C/6 - classe 7 (settima) - consistenza metri quadrati 62 (sessantadue) - superficie catastale totale mq.68 (sessantotto) - rendita catastale Euro 217,74 (duecentodiciassette virgola settantaquattro).

#### **CONFINI**

- dell'appartamento al piano terreno: via Guido Reni, quindi unità immobiliare di cui al sub.54, area comune di cui al sub.1, e posti auto di cui ai sub.506, 507 e 508;

- dell'autorimessa e dell'appartamento al piano interrato a corpo: unità immobiliare di cui al sub.53, quindi muri perimetrali, autorimessa di cui al sub.52 e, per chiudere, area di manovra comune di cui al sub.59.

#### **TIPO PLANIMETRICO**

A miglior precisazione ed identificazione di quanto forma oggetto del presente atto, si allegano allo stesso sotto le lettere "A" e "B" ad integrante, approvate ed accettate dalle parti e dalle stesse e da me notaio sottoscritte, le fotocopie delle schede planimetriche catastali sopra citate.

#### **QUOTA MILLESIMALE**

Unitamente alle unità immobiliari sopra descritte viene trasferita alla parte acquirente la proporzionale quota di comproprietà che alle stesse compete sugli enti comuni del fabbricato del quale fanno parte, enti comuni tali per uso, destinazione e legge (articoli 1117 e seguenti del Codice Civile) e quali risultano graficamente rappresentati sull'elaborato planimetrico per la suddivisione in subalterni che, sottoscritto dalle parti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "C" ad integrante ed identificati a Catasto Fabbricati con i mappali:

n.946 sub.59 (novecentoquarantasei subalterno cinquantanove) - via Guido Reni - bene non censibile comune ai subalterni 50, 51, 2, 53, 504 e 505 di competenza delle unità immobiliari in oggetto per complessivi 204,56 (duecentoquattro virgola cinquantasei) millesimi - area di manovra comune;

n.946 sub.61 (novecentoquarantasei subalterno sessantuno) - via Guido Reni - bene non censibile comune - rampa di accesso alle autorimesse.

### **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

La parte acquirente dichiara di impegnarsi a rispettare per sé e per i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, il Regolamento del condominio del quale le unità immobiliari in oggetto fanno parte, regolamento che si trova allegato sotto la lettera "D" all'atto di compravendita in autentica dott.Luciano Giaccari, notaio in Arcisate, in data 21 giugno 1989 n.187841 di repertorio, registrato a Varese in data 6 luglio 1989 al n.1372 serie 2°V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 20 luglio 1989 ai n.ri 10662/7374, al quale atto le Parti fanno espresso riferimento per tutto quanto possa occorrere.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.29, comma 1-bis, della Legge 27 Febbraio 1985 n.52, sue modifiche ed integrazioni:

- la parte alienante dichiara e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa;

- l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

#### **Dichiarazioni ai sensi della L.47/1985 e/o del D.P.R. 380/2001**

A norma dell'articolo 46, primo comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e dell'articolo 40, comma secondo, della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni, la parte alienante, in persona come sopra, dichiara ed attesta:

- che il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato in conformità alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Varese in data 25 settembre 1985 (protocollo generale 12172/1983 int.179) e successive concessioni in variante rilasciate in data 8 luglio 1987, 16 febbraio 1988, 13 giugno 1989 e 22 maggio 1990;

- che in data 18 dicembre 2001 il Comune di Varese ha rilasciato il decreto di agibilità;

- che dopo il rilascio dei suddetti provvedimenti autorizzativi e dopo la fine dei lavori non sono state apportate all'immobile in oggetto modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi, fatta eccezione:

- per opere interne di modesta entità realizzate a seguito di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) presentata in data 6 settembre 2011, protocollo interno 671-2011 P1;

- per la conversione d'uso senza opere da ufficio a civile abitazione di cui alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) presentata in via telematica in data 14 dicembre 2018, protocollo generale n.146425/2018 int.1299 e successiva integrazione documentale presentata in data 18 gennaio 2019.

Relativamente al terreno destinato a cortile ed accesso, le parti dichiarano che trattasi di terreno strettamente pertinenziale al fabbricato per cui non necessita allegazione del certificato di destinazione urbanistica.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di certificazione energetica degli edifici, la parte venditrice:

a) dichiara che l'appartamento oggetto del presente atto è stato dotato di apposita certificazione energetica, mentre l'autorimessa non è soggetta alla normativa sopra citata in quanto priva di impianti e pertanto non certificabile;

b) garantisce che l'Attestato di Prestazione Energetica di cui sopra è pienamente valido ed efficace, non è scaduto e non risulta decaduto, stante l'assenza di cause, sopravvenute, tali da avere determinato la mancata aderenza delle risultanze di cui alla certificazione stessa rispetto alla situazione energetica effettiva dell'unità immobiliare considerata e stante l'avvenuto rispetto, alla data odierna, delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici.

A sua volta la parte acquirente dichiara e dà atto di aver ricevuto dalla parte venditrice le informazioni e la documentazione in ordine all'efficienza energetica dell'immobile in oggetto, comprensiva dell'Attestato di Prestazione Energetica, che è stato messo a sua disposizione ed alla stessa consegnato, in conformità alla disciplina sopra menzionata.

Il suddetto Attestato di Prestazione Energetica, redatto dal geom. Erika Perlatti, iscritta al n.17722 dei certificatori accreditati presso la Regione Lombardia, registrato presso il Catasto Energetico in data 31 maggio 2019, protocollato con il n.12133-000791/19, con validità sino al 31 maggio 2029, in copia da me notaio certificata conforme al suo originale informatico, digitalmente firmato dal suddetto certificatore, viene allegato al presente atto sotto la lettera "D" ad integrante.

#### **PROVENIENZA**

L'immobile in oggetto pervenne alla parte venditrice con atto di compravendita a rogito dott. Sergio Rovera, notaio in Gavirate, in data 28 ottobre 2011 n.84008/11173 di repertorio, registrato a Gavirate il 17 novembre 2011 al n.3955 serie 1°T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 18 novembre 2011 ai n.ri 20334/12766, al quale atto le parti fanno riferimento per tutto quanto possa occorrere.

#### **PREZZO**

La compravendita viene stipulata per il prezzo, che le parti di-

chiarano, di Euro 223.700,00 (duecentoventitremilasettecento virgola zerozero), somma che la parte venditrice dichiara di avere avuto e ricevuto dalla parte acquirente alla quale pertanto rilascia ampia e liberatoria quietanza, con dichiarazione espressa di non avere più nulla da domandare e pretendere in dipendenza del presente atto.

**Dichiarazione ai sensi della Legge n.248 del 4 agosto 2006**

Le parti dichiarano ed attestano, sotto propria personale responsabilità, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, consapevoli delle sanzioni penali di cui all'articolo 76 del citato D.P.R. in caso di mendace dichiarazione:

1°) che il prezzo di Euro 223.700,00 (duecentoventitremilasettecento virgola zerozero), come sopra dichiarato è stato pagato come segue:

- Euro 40.479,79 (quarantamilaquattrocentosettantanove virgola settantanove) mediante giroconto interno effettuato dalla "Unione di Banche Italiane S.p.a.", filiale di Varese-Biumo, in data odierna, ad estinzione del mutuo contratto con la stessa banca dalla società venditrice e garantito dall'iscrizione ipotecaria infra citata;

- Euro 183.220,21 (centoottantatremiladuecentoventi virgola ventuno) mediante assegno circolare, non trasferibile, n.2200131029-05 emesso dalla "Unione di Banche Italiane S.p.a.", filiale di Varese-Biumo, in data odierna.

2°) Di essersi avvalsi di attività di mediatore ed a tal fine dichiarano quanto segue:

- che l'ammontare della spesa sostenuta per la mediazione è stata di complessivi Euro 6.832,00 (seimilaottocentotrentadue virgola zerozero), inclusa IVA, dei quali:

- Euro 4.087,00 (quattromilaottantasette virgola zerozero) inclusa IVA, dedotta la ritenuta d'acconto di Euro 385,25 (trecentoottantacinque virgola venticinque) e pertanto Euro 3.701,75 (tremilasettecentouno virgola settantacinque) verranno pagati dalla parte venditrice mediante bonifico bancario entro il 30 giugno 2019;

- Euro 2.745,00 (duemilasettecentoquarantacinque virgola zerozero) verranno pagati dalla parte acquirente mediante bonifico bancario entro il 30 giugno 2019;

alla società "TAVOLA IMMOBILIARE S.N.C. DI TAVOLA ENRICO E TAVOLA DAVIDE", con sede in Arcisate (VA), via Europa n.4 e capitale sociale di Euro 10.000,00 interamente versato, durata sino al 31 dicembre 2050, avente numero di iscrizione al Registro Imprese di Varese, di codice fiscale e di partita I.V.A. 02948200122 ed iscritta al n.305641 del R.E.A. di Varese, in persona del socio amministratore e legale rappresentante, signor TAVOLA ENRICO, nato a Varese (VA) l'undici 11 ottobre 1964 millenovecentosessantaquattro e domiciliato a Arcisate (VA) via Europa n.4, codice fiscale TVL NRC 64R11 L682Z.

**Avvertenza per la registrazione**

Ai sensi dell'articolo 1, comma 497, della Legge 23 dicembre 2005

n.266 (Legge finanziaria 2006), le parti richiedono che la base imponibile ai fini dell'imposta di registro in relazione alla cessione di cui al presente atto sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del D.P.R. 26 aprile 1986 n.131, indipendentemente dal corrispettivo indicato.

A tal fine si precisa quanto segue:

- a) - che la parte acquirente è persona fisica che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- b) - che oggetto della compravendita è un immobile ad uso abitativo e relative pertinenze;
- c) - che la base imponibile dei beni oggetto della compravendita, determinata ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del D.P.R. 26 aprile 1986 n.131, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro è pari ad Euro 110.450,00 (centodiecimilaquattrocentocinquanta virgola zerozero).

#### **PATTI GENERALI**

La compravendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di possesso e di diritto in cui le unità immobiliari in oggetto si trovano attualmente, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, accessioni e pertinenze, fissi ed infissi, compresa la quota di comproprietà su aree, vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni condominiali, sotto l'osservanza delle disposizioni di legge che regolano e disciplinano le case in condominio.

La parte acquirente è immessa nella proprietà e nel giuridico possesso delle unità immobiliari acquistate col giorno d'oggi e pertanto da oggi stesso saranno a suo vantaggio e carico tutti gli utili ed oneri relativi.

La parte venditrice garantisce di aver provveduto al pagamento di imposte, tasse ed oneri comunque riferentesi, direttamente o indirettamente, all'immobile oggetto di vendita fino alla data odierna e si impegna a provvedere all'esatto e puntuale adempimento di quanto fosse ancora dovuto per il periodo stesso, ivi compresi oneri, interessi e spese condominiali per opere straordinarie anche solo deliberate, anche se accertato, liquidato, notificato o messo in esecuzione successivamente, obbligandosi a tenere la parte acquirente indenne da ogni e qualsiasi onere, obbligo, pagamento, responsabilità o danno al riguardo.

La parte venditrice si dichiara pienamente edotta del disposto dell'art.63 disp.att.cod.civ. (come modificato dalla L.220/2012), ai sensi del quale chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.

La parte venditrice garantisce che le unità immobiliari in oggetto sono di sua piena proprietà e libera disponibilità ed in particolare ne garantisce la libertà da ogni peso, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, diritti reali parziali spettanti a terzi, dando le più ampie garanzie per ogni

caso di evizione o molestia, anche parziale, fatta eccezione per l'ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 18 novembre 2011 ai n.ri 20335/4240 per Euro 280.000,00 a favore della "Banca Popolare di Bergamo S.p.a.", ora "Unione di Banche Italiane S.p.a.", con sede in Bergamo, a garanzia di finanziamento estinto in data odierna con parte del ricavato della presente operazione e che verrà cancellata a cura della stessa banca creditrice nei tempi e con le modalità previste dall'articolo 40-bis del D.Lgs. 1 settembre 1993 n.385, introdotto dal D.Lgs. 13 agosto 2010 n.141, parzialmente modificato dal D.Lgs. 14 dicembre 2010 n.218.

La parte venditrice dichiara di non essere in grado di attestare la conformità degli impianti di cui all'articolo 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n.37 del 22 gennaio 2008, posti a servizio dell'immobile in oggetto alle norme di sicurezza applicabili nel periodo della loro realizzazione o a quello della loro ultima modifica, non essendo in possesso della relativa documentazione amministrativa e tecnica.

La parte acquirente, preso atto di quanto sopra, 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 medesimi alla vigente normativa in materia di sicurezza, manlevando la parte venditrice da qualsiasi responsabilità al riguardo.

Le parti dichiarano altresì di essere state edotte circa gli obblighi di cui al D.M. 37/2008.

Si dà facoltà di far eseguire la voltura catastale e la trascrizione del presente atto, con rinuncia della parte venditrice a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, esonerato il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Le spese del presente atto, inerenti e dipendenti, sono a carico della parte acquirente.

#### **DICHIARAZIONI AI SENSI DELLA LEGGE 151/1975**

I signori                      e                      dichiarano di essere tra loro coniugati in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

#### **REGIME FISCALE**

1°) - Le Parti dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni recate dall'articolo 12 della Legge 13 maggio 1988 n.154 (legge di conversione del D.L. 14 marzo 1988 n.70).

2°) - Si chiede per il presente atto l'applicazione dell'imposta di registro ridotta, a norma dell'articolo 1, nota II-bis, della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n.131, trattandosi di trasferimento di abitazione non di lusso, non appartenendo alle categorie A/1, A/8 e A/9, effettuato fra persone fisiche non agenti nell'esercizio di impresa, arte o professione.

A tal fine la parte acquirente dichiara:

= che l'immobile in oggetto è ubicato nel territorio del comune in cui risiede;

- = di voler adibire l'immobile acquistato a propria abitazione principale, stabilendovi 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 e abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni disposte dalle norme richiamate nel comma 1, lettera c) della predetta nota II-bis;
- = di essere a conoscenza della decadenza comminata ai sensi della citata normativa relativamente alle agevolazioni qui richieste, in caso di cessione a titolo oneroso o gratuito dell'immobile in oggetto prima del decorso del termine di cinque anni da oggi, salvo il riacquisto da effettuarsi entro un anno dalla cessione, di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

#### **AVVERTENZA PER LA REGISTRAZIONE**

Con riferimento all'articolo 7, commi 1 e 2, della legge 23 dicembre 1998 n.448, la parte acquirente dichiara:

- di avere acquistato con atto di compravendita a mio rogito in data 5 luglio 2007 n.71723/12581 di repertorio, registrato a Varese il 20 luglio 2007 al n.7612 serie 1°T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 20 luglio 2007 ai n.ri 17829/10688, un'immobile destinato ad abitazione e per il quale ha fruito dell'aliquota agevolata prevista per la prima casa, corrispondendo un importo di Euro 7.360,00 (settemilatrecentosessanta virgola zerozero);

- di voler portare in diminuzione dall'imposta di registro dovuta per l'acquisto di cui al presente atto il credito di imposta costituito dalla somma sopra indicata fino alla concorrenza di Euro 2.209,00 (duemiladuecentonove virgola zerozero), essendo il presente atto stipulato entro un anno dalla alienazione dell'immobile per il quale si era fruito dell'agevolazione, avvenuta con atto di compravendita a rogito dott.Andrea Tosi, notaio in Gallarate, in data 21 maggio 2019 n.43352/26064 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 5 giugno 2019 ai n.ri 10367/7046.

In relazione alle facoltà di cui all'articolo 1 (commi 63 e 66) della Legge 27 dicembre 2013 numero 147, come modificata dall'art.1 (comma 142) della Legge numero 124 del 4 agosto 2017, di richiedere il deposito notarile del prezzo della compravendita e comunque delle altre somme ivi indicate, ciascuna delle parti contraenti, dichiara di esserne stata informata e di non volersene avvalere.

**Dichiarazioni inerenti la normativa antiriciclaggio/antiterrorismo (D.Lgs. 231/2007) e norme collegate**

Ciascun comparente, per quanto di rispettiva competenza, dichiara di aver ricevuto dal notaio rogante e dai suoi collaboratori, sia