

TRIBUNALE CIVILE DI ....  
VERBALE DI CONCILIAZIONE  
nella causa iscritta al n. .... R.G,

L'anno 2012, addì 16 maggio dinanzi la Dott.ssa ....., G.O.T. della III Sezione civile, sono personalmente comparsi i sigg.ri:

- ROSSI TIZIA, nato a ...il ... ed ivi, rappresentato e difeso dall'Avv. Francesco Filano e con lui elettivamente domiciliato in ..., da una parte;
- BIANCHI CAIA, nata a ... il .... e residente in ....., rappresentata e difesa dall'avv. Michele Calpurnio e con lui elettivamente domiciliata in ...,dall'altra;

Le parti come sopra rappresentate e difese premettono che:

- con atto per notar Cesare Augusto di Roma del 4.12.2006 (rep. n. 515252 e race. n. 26557 reg. ... il 7.12.2006 al n. 16791), hanno acquistato, in comune e pro indiviso, l'immobile sito in Roma al via Appia 1, e precisamente l'appartamento al terzo piano, con ingresso dalla porta posta a sinistra di chi sale le scale, composto di ingresso, soggiorno, camera, bagno e ripostiglio con veranda e balcone;
- il prezzo è stato corrisposto con il ricavato del mutuo contratto in data 4.12.2006 con l'Istituto bancario..., filiale , giusta atto per notar Cesare Augusto - rep. ...-registrato a Roma il 7.12.2006 al n. 16792;
- a garanzia del detto mutuo, da estinguere mediante n. 240 rate mensili consecutive (di cui tre di preammortamento) a far tempo dal mese di febbraio 2007, è stata iscritta ipoteca in favore della banca sull'immobile oggetto della vendita ed ha prestato fideiussione il sig. Rossi Caio

- il sig. Tizio Rossi, venute meno le ragioni del mantenimento della comunione del bene, con scrittura privata del 6.4.2010, si obbligò a trasferire alla sig.na Bianchi Caia i propri diritti di comproprietà dell'immobile;
- non conseguita la stipula dell'atto pubblico, con atto di citazione dell'1.9.2010 a firma dell'Avv. Francesco Filano, il Sig. Tizio Rossi convenne la Sig.na Caia Bianchi dinanzi il Tribunale di ...per sentire accogliere le conclusioni ivi rassegnate;
- con comparsa del 25.1.2011 la Sig.na Bianchi, rappresentata e difesa dall'avv. Michele Calpurnio, si costituì in giudizio chiedendo il rigetto delle domande attrici e spiegando domanda riconvenzionale;
- incardinatasi la causa iscritta al n. R.G. dinanzi al Giudice della III Sezione Civile Dott.ssa Mevia Gialli ed ammessa C.T.U. per l'accertamento della divisibilità dell'immobile ai fini della determinazione delle quote in natura da attribuire ai condividenti, le parti hanno inteso transigere e conciliare la controversia insorta, come in effetti con il presente atto transigono e conciliano, alle seguenti

### **CONDIZIONI**

- 1 ) La premessa costituisce parte essenziale del presente atto e ne assume efficacia vincolante di patto.
- 2) La Sig.na Caia Bianchi cede e trasferisce al Sig. Tizio Rossi, che accetta, i propri diritti di comproprietà sull'immobile comune e precisamente la quota pari al 50% dei diritti di comproprietà sull'appartamento sito in Roma alla via Appia 1, ,Albicato al terzo piano, con ingresso dalla porta posta a sinistra di chi sale le scale, composto di ingresso, soggiorno, camera, bagno e ripostiglio con veranda e balcone; riportato nel NCEU del comune di Roma alla sezione PA, foglio ..., part. ... sub ..., cat. ..., classe ..., vani ..., rendita euro ...; pervenuto con atto per notar cesare Augusto di ... del 4.12.2006 (rep. n. ... e race. n. ..., reg. a ... il 7.12.2006 al n. ...).
- 3) La compravendita del suddetto immobile viene effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, aggiunte e migliorie, diritti, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e con i rispettivi diritti di comproprietà sulle cose comuni.

- 4) La parte cedente dichiara che, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale i suddetti dati catastali dell'immobile sono conformi allo stato di fatto e la parte cessionaria dichiara di prendere atto di tale dichiarazione.
- 5) La parte cedente garantisce la proprietà e disponibilità di quanto innanzi ceduto e la sua libertà da garanzie reali, trascrizioni pregiudizievoli, diritti di terzi' in genere ed oneri di qualsiasi natura, fatta eccezione dell'iscrizione ipotecaria in favore dell'Istituto di Credito... filiale di ... a garanzia del mutuo contratto con la detta banca in data 4.12.2006 giusta atto per notar cesare Augusto- rep. -racc. ... registrato a... il 7.12.2006 al n. ....
- 6) Il prezzo della cessione della quota è convenuto in € 15.000,00 (quindicimila/00), che la Sig.na Corallo dichiara di ricevere contestualmente alla sottoscrizione del presente atto mediante vaglia postale non trasferibile a lei intestato emesso da Poste Italiane in data 15.5.2012 e portante il n. ..., rilasciandone quietanza liberatoria.
- 7) Oltre all'importo suindicato, il Sig. Tizio Rossi dichiara di accollarsi per intero il mutuo con la Banca Carime ed a pagare conseguentemente tutte le rate mensili previste nel piano di ammortamento allegato al contratto di concessione del mutuo a decorrere da quella scaduta in data 4.2.2012, liberando la parte venditrice da ogni obbligazione passata, presente e/o futura afferente il medesimo mutuo.
- 8) Ai fini della liberazione della Sig.na Bianchi dalle obbligazioni contratte con il mutuo sopra richiamato, il Sig. Rossi si obbliga a notificare all'Istituto di Credito... copia del presente verbale di conciliazione nel termine di giorni trenta dalla data odierna.
- 9) Le parti si obbligano reciprocamente a farsi tenere copia di tutte le comunicazioni o atti inoltrati e/o ricevuti da detto Istituto bancario in relazione al mutuo contratto.
- 10) Il possesso esclusivo di fatto e di diritto dell'immobile sarà trasferito al sig. Rossi a decorrere dalla data odierna, restando le parti fino a tale data solidalmente responsabili di ogni obbligazione relativa al pagamento degli oneri condominiali.

11) Le spese relative alla registrazione e trascrizione del presente verbale restano a carico dell'acquirente; mentre quelle di natura tributaria accederanno a carico delle parti come per legge.

12) All'uopo l'acquirente chiede l'applicazione dei benefici previsti dal D.L. 22.5.1993 n. 155, convertito dalla Legge 18.7.1993 n. 243 e dalla Legge 28.12.1995 n. 549, dichiarando: - di essere residente nel Comune ove è sito l'immobile oggetto del presente atto; -di non essere titolare esclusivo, nè in regime di comunione legale dei beni, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione diversa da quella oggetto di questo atto, sita nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile in oggetto; -di non essere titolare esclusivo, nè in regime di comunione legale, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione e nuda proprietà su altra casa diversa da quella oggetto di questo atto, acquistata con le agevolazioni di cui all'art. 3 della citata Legge 28.12.1995 n. 549, nonché di tutte le altre norme in materia emanate in precedenza.

13) Ai sensi dell'art. 1, comma 497, della Legge 23.12.2005 n. 266, l'acquirente chiede che la tassazione del presente atto avvenga sul valore catastale dell'immobile in oggetto pari nell'intero ad euro 41.000,00 (quarantunomilavergolazerozero).

14) Con il perfetto adempimento di quanto convenuto nel presente atto le parti sin d'ora dichiarano che non avranno altro reciprocamente a pretendere a qualsiasi titolo o ragione<sup>1</sup> afferenti ai loro rapporti pregressi.

15) Ogni eventuale pattuizione non prevista nel presente atto sarà efficace tra le parti soltanto se riportata per iscritto con la sottoscrizione di entrambi i contraenti.

16) Le spese del giudizio si intendono integralmente compensate tra le parti ed i rispettivi

Procuratori costituiti con la sottoscrizione del presente atto rinunciano al vincolo di solidarietà di cui all'art. 68 della L.P..