



Rep.n. 20.632

Racc.n. 8.281

**COMPRAVENDITA (I.V.A. - REVERSE CHARGE)****REPUBBLICA ITALIANA**

Il giorno uno agosto dell'anno duemiladodici dalla nascita di Gesù Cristo il Signore

**(01.08.2012).**Registrato a  
Sala Consilina  
il 03 agosto 2012

In Salerno, alla Traversa Regina Costanza n.5.

Innanzi a me dr.**ROBERTO ORLANDO**, notaio in Polla, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Salerno, Nocera Inferiore, Vallo della Lucania e Sala Consilina, non assistito dai testimoni,

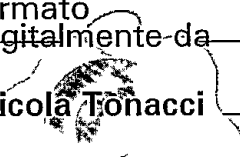
sono presenti:

**Parte alienante:**

**CUCCARO Ivan**, nato a Napoli, il 19 gennaio 1976, e residente in San Sebastiano al Vesuvio (NA), via Masseria Cangiani n.3, c.f.CCC VNI 76A19 F839Z, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di amministratore unico della società a responsabilità limitata denominata:

**"CONTEC S.R.L.",**

con sede in Napoli, viale Colli Aminei n. 23, iscritta al n.05191731214 del Registro delle Imprese di Napoli ed al n.NA-738784 del REA presso la CCIAA di Napoli, C.F. e P.IVA 05191731214, capitale sociale Euro 37.000,00 (trentasettemila virgo-la zero zero) interamente versato, società costituita in Italia, al presente atto autorizzato in forza del vigente Statuto sociale e dei poteri al medesimo derivanti dal verbale dell'assemblea dei soci del 09 luglio 2012c che in estratto autentico per me notaio in data odierna, si allega al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per espressa e concorde dispensa data-  
ne a me notaio dai comparenti.

Firmato  
digitalmente da  
**Nicola Tonacci**O = ordine degli  
ingegneri di Massa  
Carrara/82003270459  
C = IT

**Parte acquirente:**

**GAMMIERI Andreana** nata a Napoli il 21 ottobre 1970 e residente in San Sebastiano al Vesuvio (NA) alla via Margherita Di Savoia, n.62, c.f. GMM NRN 70R61 F839C, la quale interviene al presente non in proprio, ma nella qualità di Amministratore unico della società per azioni costituita in Italia denominata:

**"MARY ROSE S.p.A.",**

con sede in Napoli al viale Colle Aminei n.23, capitale sociale di euro 900.000,00 (novecentomila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale, P.IVA e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Napoli: 05297211210 e presso la CC.IAA. di Napoli al n.NA-744666 del REA, al presente atto autorizzata in forza dei poteri alla medesima derivanti dal vigente statuto sociale.

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

**ART.1 CONSENSO**

La società a responsabilità limitata costituita in Italia denominata **CONTEC S.R.L.**, a mezzo del costituito rappresentante, con il presente atto vende ed in piena proprietà trasferisce alla società per azioni denominata **MARY ROSE S.p.A.**, che, a mezzo della costituita rappresentante, accetta ed acquista, il seguente immobile e precisamente:

- opificio sito in Comune di Carrara, Zona Industriale Apuana, Viale Domenico Zaccagna n.6, articolato su tre livelli, piano terra, piano primo e piano secondo, collegati tra loro mediante scala interna, con pertinenziale corte esclusiva scoperta al piano terra, così composto:

\* il piano terra diviso in due corpi di fabbrica, dei quali il primo composto da ingresso principale, corridoio, un vano uso ufficio, spogliatoi, bagno con antibagno,

due locali ad uso magazzino, mentre il secondo costituito da ampio locale ad uso la-

vorazione, il tutto con pertinenziale area scoperta pertinenziale circostante;

\* il primo piano da scala interna, corridoio e disimpegno, due locali ad uso ufficio

e due bagni con antibagno;

\* il piano secondo da scala interna, un unico ampio ambiente con due bagni ed anti-

bagni.

Il tutto confinante con il mappale 248 del foglio 99 che costituisce la strada consor-

tile per due lati, con il mappale 296 del foglio 99 e con il mappale 293 del foglio

99, salvo altri.

Il tutto riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Carrara, esattamente in ditta

alla società CONTEC S.R.L., c.f.05191731214 proprietà per 1/1, al:

-- foglio 99, p.lla 294, Viale Domenico Zaccagna n.6, p.T-1-2, zona cens.1,

Cat.D/1, R.C. Euro 16.112,00.

Ai fini catastali si precisa che:

- l'ente urbano sul quale è stato edificato il suddetto fabbricato, tra area coperta è

scoperta, è ancora riportato nel catasto terreni del comune di Carrara al foglio 99,

p.lla 294, ente urbano di are 44.61, senza altri dati censuari.

Il cespite oggetto del presente atto, unitamente alla corte pertinenziale scoperta, ap-

pare graficamente rappresentato nella planimetrie depositata al Catasto Fabbricati

di Carrara in data 12.07.2002 prot.n.000066747 che, firmata dalle parti e da me No-

taio ai sensi di legge, si allega al presente atto sotto la lettere "B" per farne parte in-

tegrante e sostanziale, previa lettura e illustrazione da me Notaio datane alle parti.

All'uopo la società venditrice a mezzo del costituito rappresentante, dichiara che:

- il cespite innanzi descritto, è **esattamente** in ditta alla società CONTEC S.R.L.,

c.f.05191731214 proprietà per 1/1;

|  |                                                                                           |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                           |  |
|  | - che i dati catastali e la planimetria catastale allegata al presente atto, sulla base   |  |
|  | delle disposizioni vigenti in materia catastale, sono conformi allo stato di fatto del-   |  |
|  | l'immobile.                                                                               |  |
|  | La società acquirente, a mezzo della costituita rappresentante, conferma la dichiara-     |  |
|  | zione della società venditrice e riconosce che i dati catastali sopra riportati e la pla- |  |
|  | nimetria catastale allegata al presente atto sono pienamente conformi allo stato di       |  |
|  | fatto dell'immobile.                                                                      |  |
|  | <b>ART.2                    PROVENIENZA</b>                                               |  |
|  | Alla società alienante la consistenza immobiliare è pervenuta, in forza del decreto       |  |
|  | di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Massa in data 15.02.2012                |  |
|  | rep.n.193, Cron.n.401, trascritto ai RR.II. di Massa-Carrara in data 24.02.2012 ai        |  |
|  | n.ri 1590/1227, nella procedura fallimentare n.22/10 R.F, nei confronti della so-         |  |
|  | cietà Tecnologie Impianti S.r.l., con sede in Carrara (MS), c.f.00636070450.              |  |
|  | <b>ART.3                    PRECISAZIONI</b>                                              |  |
|  | La vendita segue a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si tro- |  |
|  | va, con ogni accessione, dipendenza e pertinenza, con gli inerenti diritti, ragioni, a-   |  |
|  | zioni ed oneri, con la quota di comproprietà pari ai 100,30/1000 (cento virgola tren-     |  |
|  | ta millesimi) sulla strada consortile di lottizzazione e sulla particella di terreno ri-  |  |
|  | portata in Catasto al Foglio 99, mappale 249 di are 00.05, con le servitù attive e pas-   |  |
|  | sive legalmente esistenti e/o costituite.                                                 |  |
|  | Il tutto come è posseduto dalla società alienante, che assume le garanzie di legge        |  |
|  | per i vizi e l'evizione e garantisce di averne la piena e libera disponibilità, e che     |  |
|  | quanto compravenduto è immune da ipoteche, vincoli, privilegi, oneri e trascrizioni       |  |
|  | pregiudizievoli.                                                                          |  |
|  | <b>AGGIORNAMENTO VISURE</b>                                                               |  |
|  |                                                                                           |  |

Le parti, peraltro, prendono atto ed accettano per tutti i conseguenziali effetti ed esonerando il sottoscritto notaio da ogni responsabilità al riguardo, che il presente atto viene stipulato avendo come riferimento l'aggiornamento delle visure ipotecarie a partire dalla data del decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Massa 15.02.2012 sopra citato alla data del 31 luglio 2012.

#### **ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA UFFICIO**

Ai sensi del d.lgs 19 agosto 2005 n.192 come modificato dal d.lgs 29 dicembre 2006 n.311, la società CONTEC S.R.L., a mezzo del suo costituito rappresentante, dichiara di aver consegnato alla società MARY ROSE S.p.A., gli attestati di certificazione energetica tutti predisposti in data 27.07.2012 per conto della società CONTEC S.R.L., dal Ing.Gabriele Rizzolo, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Massa Carrara al n.835, nel quale è attestato:

- che all'area produttiva facente parte del cespite in oggetto è attribuita la seguente classe energetica F;
- che agli uffici e servizi al piano terra facenti parte del cespite in oggetto è attribuita la seguente classe energetica G;
- che agli uffici al primo piano facenti parte del cespite in oggetto è attribuita la seguente classe energetica E.

La società acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alle certificazioni energetiche dell'edificio.

#### **ART.4                      PREZZO**

Il prezzo della compravendita è stato dalle parti convenuto in Euro 1.400.000,00 (unmilionequattrocentomila virgola zero zero) oltre IVA (con reverse charge).

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali

|  |                                                                                         |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                         |  |
|  | in caso di dichiarazione mendace, nonché dei poteri di accertamento dell'ammini-        |  |
|  | strazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa,    |  |
|  | incompleta o mendace indicazione dei dati, che il prezzo come sopra convenuto è         |  |
|  | stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:                                    |  |
|  | - quanto ad Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) mediante com-           |  |
|  | pensazione volontaria, per effetto della sottoscrizione di n.500 (cinquecento) obbli-   |  |
|  | gazioni di euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) cadauna emesse dalla società ac-     |  |
|  | quirente in data 13.01.2012 con verbale a mio rogito registrato a Sala Consilina in     |  |
|  | data 17 gennaio 2012 al n.172 ed iscritto in data 30 gennaio 2012 al Registro delle     |  |
|  | Imprese di Napoli, di cui al certificato n.1 rappresentativo dei suddetti titoli obbli- |  |
|  | gazionari emesso in data 06 febbraio 2012 dalla società acquirente e consegnato al-     |  |
|  | la medesima società venditrice;                                                         |  |
|  | - quanto ad Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) a mezzo di bonifico        |  |
|  | bancario, codice Riferimento Banca MBOBO2473744 eseguito in data 07.02.2012,            |  |
|  | tramite la Banca Popolare di Novara, filiale di Napoli, a carico del conto corrente     |  |
|  | n.4994 della società MARY ROSE S.p.A., ed a favore della società alienante sul          |  |
|  | conto corrente n.3189 della medesima in essere presso la Banca UNIPOL                   |  |
|  | BANCA, filiale di Firenze n.2, (IBAN: IT 85 Z 03127 028000 00000003189);                |  |
|  | - quanto ad Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) a mezzo di bonifico        |  |
|  | bancario, codice Riferimento Banca MBOBO2776762 eseguito in data                        |  |
|  | 27.02.2012, tramite la Banca Popolare di Novara, filiale di Napoli, a carico del con-   |  |
|  | to corrente n.4994 della società MARY ROSE S.p.A., ed a favore della società alie-      |  |
|  | nante sul conto corrente n.3189 della medesima in essere presso la Banca UNI-           |  |
|  | POL BANCA, filiale di Firenze n.2, (IBAN: IT 85 Z 03127 028000 00000003189);            |  |
|  | - quanto ad Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) a mezzo di bonifico ban-      |  |
|  |                                                                                         |  |

cario, codice Riferimento Banca MBOBO4218858 eseguito in data 20.03.2012, tramite la Banca Popolare di Novara, filiale di Napoli, a carico del conto corrente n.4994 della società MARY ROSE S.p.A., ed a favore della società alienante sul conto corrente n.3189 della medesima in essere presso la Banca UNIPOL BANCA, filiale di Firenze n.2, (IBAN: IT 85 Z 03127 028000 00000003189);

- quanto ad Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) saranno corrisposti dalla società acquirente alla società alienante senza corresponsione di interessi, in uno o più soluzioni entro il giorno 31 dicembre 2012, con regolari ed ammessi mezzi di pagamento che ne consentano la tracciabilità.

- quanto ai restanti Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) saranno corrisposti dalla società acquirente alla società alienante senza corresponsione di interessi, in uno o più soluzioni entro il giorno 31 dicembre 2013, con regolari ed ammessi mezzi di pagamento che ne consentano la tracciabilità.

La società alienante, a mezzo del costituito rappresentante, salvo il buon fine del suddetto pagamento dilazionato rilascia quietanza liberatoria a saldo dell'intero prezzo, rinunciando ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale nascente dal presente atto.

#### **ART.5 MEDIAZIONE**

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c..

#### **ART.6 EFFETTI E POSSESSO**

|  |                                                                                           |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                           |  |
|  | Gli effetti utili ed onerosi del presente atto decorrono da oggi, con l'immediata im-     |  |
|  | missione della società acquirente nel possesso giuridico e nel materiale godimento        |  |
|  | di quanto compravenduto.                                                                  |  |
|  | <b>ART.7 DICHIARAZIONI URBANISTICHE</b>                                                   |  |
|  | La società venditrice, in persona del legale rappresentante signor Cuccaro Ivan, di-      |  |
|  | chiara che ai sensi della vigente normativa edilizia ed urbanistica il fabbricato og-     |  |
|  | getto del presente atto, è stato costruito in forza di concessione edilizia n.10/99 rila- |  |
|  | sciata dal Comune di Carrara il 26.01.1999, seguita da variante con provvedimento         |  |
|  | unico autorizzativo n.01/02, rilasciata dallo Sportello Unico delle Imprese del Co-       |  |
|  | mune di Carrara in data 10.01.2002, seguito da rinnovo del provvedimento di cui           |  |
|  | sopra mediante rilascio autorizzativo n.03/02 rilasciato dal Comune di Carrara in         |  |
|  | data 13.03.2002, e che successivamente a tali date non sono state realizzate opere        |  |
|  | per le quali era necessario il rilascio di concessione e/o autorizzazione.                |  |
|  | Le parti inoltre, dichiarano, che l'antistante e circostante corte esclusiva, è pertinen- |  |
|  | ziale a quanto censito all'urbano, è ricompresa nella scheda planimetrica, ed ha una      |  |
|  | superficie inferiore a metri quadrati cinquemila.                                         |  |
|  | <b>ART.8 RAPPORTI AI SENSI DELL'art.26 del D.P.R. n. 131/86</b>                           |  |
|  | Non può correre tra le parti alcuno dei rapporti di cui all'art.26 del D.P.R. n. 131/86.  |  |
|  | <b>ART.9 IMPOSTE E SPESE</b>                                                              |  |
|  | Imposte e spese del presente atto e delle dipendenti formalità sono a carico della so-    |  |
|  | cietà acquirente.                                                                         |  |
|  | <b>ART.11 REVERSE CHARGE</b>                                                              |  |
|  | La parte Venditrice dichiara di optare (ai sensi dell'art. 10, comma 1 n.8-ter), lett.    |  |
|  | d), Dpr 26 ottobre 1972, n. 633) per l'applicazione al presente atto (avente a ogget-     |  |
|  | to cessione di fabbricato strumentale che, per le sue caratteristiche, non è suscettibi-  |  |
|  |                                                                                           |  |

le di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, da parte di impresa non costruttrice e che non vi ha eseguito i lavori, nemmeno tramite imprese appaltatrici, di cui alle lettere c), d) ed e) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 ovvero di cui alle lettere c), d) e f) dell'art. 3 del Dpr 6 giugno 2001, n. 380), dell'imposta sul valore aggiunto.

A norma dell'art. 17, comma quinto, lettera a-bis), così come modificato dalla Legge 24/12/2007 n. 244, del decreto stesso, dichiara inoltre di aver emesso, la relativa fattura in data odierna, senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo della imposta e contenente l'espresso riferimento al comma 5 dell'articolo 17 suddetto.

La società acquirente, a mezzo della costituita rappresentante dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta e degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni ed, in particolare, dell'obbligo di integrare la fattura con l'indicazione dei suddetti dati.

Ambo le parti dichiarano di essere a conoscenza degli adempimenti posti a loro carico dalle citate disposizioni e rispettivamente:

- A) il cedente:

- effettua la registrazione della fattura nel libro delle fatture;

- B) la società acquirente:

- integra la fattura con l'indicazione materiale sullo stesso documento dell'aliquota e dell'IVA;

- registra la fattura sia nel registro degli acquisti che nel registro delle fatture.

Il presente atto è soggetto quindi:

- ad imposta di registro in misura fissa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 D.P.R. 131/1986;

- ad imposte ipotecaria e catastale nella misura del tre per cento e dell'uno per cento.

E richiesto io notaio ho redatto il presente pubblico atto del quale ho dato lettura ai  
comparenti che, a mia domanda, lo approvano e lo confermano.

Dattiloscritto da me notaio su sistema elettronico, il presente pubblico atto consta  
di quattro fogli per facciate quattordici fin qui e viene sottoscritto alle ore diciotto.

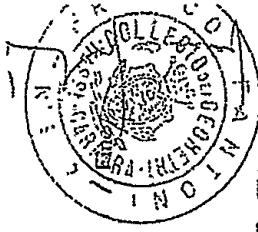
In originale firmato da: IVAN CUCCARO - ANDREANA GAMMIERI - Roberto  
Orlando (sigillo).

**SEGUE QUANTO ALLEGATO:**

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 09/10/2010

Data: 09/10/2010 - Ora: 08.57.56  
Visura n.: 14895 Pag: 1



**Dati della richiesta**  
Comune di CARRARA ( Codice: B832)  
Provincia di MASSA  
Foglio: 99 Particella: 294

**Catasto Fabbricati**  
Unità immobiliare

| N.          |  | DATI IDENTIFICATIVI                        |            |     |            | DATI DI CLASSAMENTO |           |        |             |                | DATI DERIVANTI DA                                                                                                                               |        |
|-------------|--|--------------------------------------------|------------|-----|------------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Sezione     |  | Foglio                                     | Particella | Sub | Zona       | Micro               | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita        |                                                                                                                                                 |        |
| Urbana      |  | 99                                         | 294        |     | Cens.<br>I |                     | D/I       |        |             | Euro 16.112,00 | VARIAZIONE del 03/06/2003 n. 4145 1/2003 in atti del 03/06/2003 (protocollo n. 52418) RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO -VARIAZIONE DI CLASSAMENTO |        |
| 1           |  |                                            |            |     |            |                     |           |        |             |                |                                                                                                                                                 |        |
| Indirizzo   |  | VIALE DOMENICO ZACCAGNA n. 6 piano: T-1-2; |            |     |            |                     |           |        |             |                |                                                                                                                                                 |        |
| Notifica    |  | 53/690/2003                                |            |     |            |                     |           |        |             |                |                                                                                                                                                 |        |
| Annotazioni |  | sopraluogo del 2/5/05                      |            |     |            |                     |           |        |             |                |                                                                                                                                                 |        |
|             |  | Partita                                    |            |     |            |                     |           |        |             |                |                                                                                                                                                 | Mod.38 |
| INTESTATO   |  |                                            |            |     |            |                     |           |        |             |                |                                                                                                                                                 |        |

### INTESTATO

N. 1

TECNOLOGIE IMPIANTI S.R.L. con sede in CARRARA

DATI DERIVANTI DA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/07/2003 Trascrizione n. 1651 1/2003 in atti del 03/03/2003 Repertorio n. 29066 Rogante: FAGGIONI GIULIO Sede: CARRARA

ASSEGNAZIONE DI BENE SOCIALE

CODICE FISCALE 00636070450\*

DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1

Rilasciata da: Servizio Telematico

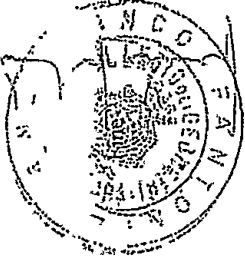
Firmato digitalmente da  
**Nicola Tonacci**  
O = ordine degli ingegneri  
di Massa Carrara/82003270459  
C = IT

ALLEGATO B

Date: 09/10/2010 - Ora: 08.57.10

Visura n.: 14829 Pag: 1

Visura per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 09/10/2010

**Dati della richiesta**

Comune di CARRARA ( Codice: B832).

**Provincia di MASSA**

**Foglio: 99 Particella: 294**

## Area di enti urbani e promiscui

| DATI IDENTIFICATIVI |            |     | DATI CLASSAMENTO |                |                                                                                            |       | DATI DERIVANTI DA |  |
|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|--|
| Foglio              | Particella | Sub | Perz             | Qualità Classe | Superficie(m²)                                                                             | Deduz | Raddio            |  |
| 99                  | 294        |     | -                | ENTE<br>URBANO | ha are ca<br>44 61                                                                         |       | Dominiucle        |  |
|                     |            |     |                  |                | Partita                                                                                    |       |                   |  |
| 1                   |            |     |                  |                | Tipo mappale del 26/03/2002 n. 468. 1/2002 in atti dal<br>26/03/2002 (protocollo n. 22196) |       |                   |  |
| Modifica            |            |     |                  |                |                                                                                            |       |                   |  |
| Annotazioni         |            |     |                  |                | SR                                                                                         |       |                   |  |

**Rilasciata da: Servizio Telematico**