

Notaio
Alessandro Matteucci
Carrara (MS) - Tel. 0585776263 Fax: 0585757301
Tel. 0585242679 Fax: 0585865535
e-mail: info@notaiomatteucci.it

Repertorio n. 7891 Raccolta n. 6484



VENITA

REPUBBLICA ITALIANA

Questo giorno uno del mese di ottobre dell'anno duemiladiciotto, in Carrara (MS), viale Turigliano n. 13, avanti a me Alessandro Matteucci, notaio in Carrara, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di La Spezia e Massa, sono presenti i signori: =====

- BISELLI Massimiliano, nato a Carrara (MS) il giorno 21 dicembre 1972, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto in rappresentanza della società =====

"BP ENGINEERING S.R.L" =====

con sede in Carrara (MS), frazione Marina, viale C. Colombo n. 9-Bis, capitale sociale euro 90.000,00, interamente versato, iscrizione nel Registro delle Imprese di Massa e Carrara (MS) e codice fiscale n. 01147710451, R.E.A. n. MS-116913, nella propria qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società medesima, munito degli occorrenti poteri in forza del vigente statuto sociale, nonché di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 20 settembre 2018, =====

(d'ora innanzi, per brevità, anche detta "Parte venditrice"); =====

- MASSARI Giacomo, nato a Pietrasanta (LU) il giorno 13 settembre 1983, residente a Carrara (MS), in Corso Carlo Rosselli n. 10 codice fiscale MSSGCM83P13G628Q, =====

(d'ora innanzi, per brevità, anche detto "Parte acquirente"). =====

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, =====

CONVENGONO E STIPULANO =====

quanto segue. =====

Consenso ed oggetto =====

La società BP ENGINEERING S.R.L., come sopra generalizzata e rappresentata, vende al signor MASSARI Giacomo, che, come sopra generalizzato, accetta ed acquista il diritto di piena ed esclusiva proprietà sulle seguenti porzioni immobiliari in Comune di Carrara (MS), Corso Carlo Rosselli n. 10, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara (MS), e più precisamente: =====

- porzioni di fabbricato ad uso deposito poste al piano terra, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara (MS), come segue: =====

A) - Foglio 42, Particella 64, Sub 2, Corso Carlo Rosselli snc, piano: T, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 10, Consistenza 20 mq., Superficie Ca-

REGISTRATO

AGENZIA DELLE ENTRATE

UFFICIO DI MASSA-CARRARA

IL 9 ottobre 2018

N. 5754

SERIE AT

CON E 690,00

TRASCritto

NEI REGISTRI IMMOBILIARI
DI MASSA CARRARA

IN DATA 9 ottobre 2018

NRI 9M3/690A



tastale Totale: 24 mq., Rendita Euro 107,42; =====
B) - Foglio 42, Particella 64, Sub 3, Corso Carlo Rosselli snc, piano: T, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 44 mq., Superficie Catastale Totale: 56 mq., Rendita Euro 113,62; =====
C) - Foglio 42, Particella 64, Sub 5, Corso Carlo Rosselli snc, piano: T, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 9, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale Totale: 27 mq., Rendita Euro 58,26; =====
D) - Foglio 42, Particella 65, Corso Carlo Rosselli, piano: T, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 11, Consistenza 40 mq., Superficie Catastale Totale: 51 mq., Rendita Euro 249,97; =====
coerenze in un sol corpo dei beni anzidetti; Particella 576 e 66, Sub 6 della Particella 64, Corso Carlo Rosselli, salvo se altri e come meglio in fatto. =====

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52: =====
- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto, che in copia non autentica - previa visione ed approvazione - si allegano tutte al presente atto sotto la lettera "A"; =====
- la parte venditrice dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da imporre l'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali secondo quanto richiesto dalla normativa richiamata; =====
- l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari. =====

Ai fini della voltura catastale si precisa che quanto in contratto è esattamente intestato alla Parte venditrice. =====

Quanto in contratto è trasferito nello stato attuale di fatto e di diritto, con relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, unitamente alla proporzionale quota dei diritti spettanti sugli enti e spazi comuni, ed in particolare sul bene comune non censibile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara (MS), come segue: =====
Foglio 42, Particella 64, Sub 6, Corso Carlo Rosselli n. 10, piano: T-1, Rendita Euro 0,00 (corte comune ai Subb. 2, 3 e 5). =====

Le parti si dichiarano a conoscenza di tutte le

pattuizioni contenute nell'atto di provenienza in data 26 febbraio 2001 n. 31068/8108 rep. Anna Maria Carozzi, notaio in Carrara (MS), infra meglio citato, nonché di quelle contenute nell'atto in data 26 luglio 2000 n. 30465 rep. rep. Anna Maria Carozzi, notaio in Carrara (MS), registrato a Carrara (MS), in data 11 agosto 2000, al n. 754, e trascritto nei Registri Immobiliari di Massa Carrara (MS) in data 10 agosto 2000 ai nn. 5143, 5123, 5124 e 5125 partic..

Prezzo

Le parti dichiarano che il prezzo della presente vendita è convenuto, a corpo, in euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero), oltre IVA di legge.

Ai sensi dell'articolo 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, il signor BISELLI Massimiliano, nella propria qualità anzidetta, ed il signor MAS-SARI Giacomo, consapevoli delle sanzioni penali previste per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci richiamate dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano, ai sensi degli articoli 47 e 48 del predetto Decreto, quanto segue:

a) che il corrispettivo sopra indicato, pari a complessivi euro 220.000,00 (duecentoventimila virgola zero zero), risulta pagato in data odierna, come segue:

- quanto ad euro 150.000,00 (centocinquantomila virgola zero zero) mediante consegna di due assegni circolari non trasferibili tutti emessi dal BANCO BPM S.p.A., filiale di Massa, in data odierna, di cui uno dell'importo di euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), contraddistinto con il n. 6900224726-05, ed uno dell'importo di euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) contraddistinto con il n. 5900229386-12;

- quanto ad euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) mediante consegna di un assegno bancario non trasferibile tratto sul BANCO BPM S.p.A., filiale di Massa, in data odierna, contraddistinto con il n. 0156029386-06;

- quanto ad euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) mediante un bonifico bancario effettuato in data 24 settembre 2018 con addebito sul conto corrente con n. 515/10448380 in essere presso la UNICREDIT, SOCIETÀ PER AZIONI, e con accredito a favore del conto corrente IT26H0200824505000401177711.

La Parte venditrice dichiara, pertanto, di avere



ricevuto quanto di sua spettanza e rilascia alla Parte acquirente piena e definitiva quietanza a saldo con dichiarazione di null'altro avere a pretendere in proposito, e con rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale; ~~=====~~
b) che le parti del presente contratto non si sono avvalse, per la conclusione del medesimo, dell'intervento di alcun mediatore. ~~=====~~

Efficacia ~~=====~~

I diritti sui beni oggetto del presente contratto si trasferiscono da oggi alla parte acquirente, sia per gli utili che per gli oneri. ~~=====~~
La consegna ha avuto luogo prima d'ora. ~~=====~~

Provenienza e garanzie ~~=====~~

La Parte venditrice dichiara che quanto in contratto è alla medesima pervenuto in forza di atto in data 19 aprile 2012 n. 3361/2646 di mio rep., registrato a Massa-Carrara (MS), in data 16 maggio 2012, al n. 2151 serie 1T, e trascritto nei Registri Immobiliari di Massa-Carrara (MS), in data 17 maggio 2012, al nn. 3982/3093, con cui la società "UNISURE INVESTIMENTI IMMOBILIARI S.R.L.", con sede in Livorno (LI), codice fiscale 12339750155, vendette alla società BP ENGINEERING S.R.L., come sopra generalizzata, il diritto di piena ed esclusiva proprietà su porzioni immobiliari dalle quali hanno avuto origine, tra l'altro, le porzioni immobiliari in oggetto. ~~=====~~

La Parte venditrice presta garanzia per evizione ed ogni altra garanzia di legge; in particolare garantisce che quanto in contratto è di sua piena titolarità e libera disponibilità, non gravato da pesi, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché libero da locazioni e diritti di terzi. =
La Parte venditrice stessa si obbliga comunque a tenere indenne la Parte acquirente da ogni e qualsiasi eventuale privilegio anche fiscale gravante sugli immobili in contratto. ~~=====~~

La parte venditrice, inoltre, dichiara che: ~~=====~~

- non sussistono i presupposti per l'operatività della prelazione in favore del conduttore di cui all'art. 3, primo comma lett. g), della Legge 9 dicembre 1998 n. 431; ~~=====~~

- non vi sono spese condominiali ordinarie e/o straordinarie pendenti, fatta eccezione per quanto verrà contabilizzato per il rateo relativo all'esercizio in corso fino alla data odierna, che resterà a carico esclusivo della Parte venditrice. ~~=====~~

Regolarità urbanistica ~~=====~~

Il signor BISELLI Massimiliano, nella citata qua-

lità, consapevole delle sanzioni penali previste per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci richiamate dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara, ai sensi degli articoli 47 e 48 del predetto Decreto, che: =====
- le opere relative alla costruzione del fabbricato di cui sono parte le porzioni in contratto sono iniziate in data anteriore al giorno 1 settembre 1967; =====

- in data 3 gennaio 2007 è stata presentata al Comune di Carrara (MS) comunicazione per opere di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 6 del Regolamento Edilizio Comunale; =====

- in data 30 maggio 2008 è stata presentata al predetto Comune la domanda di rilascio di concessione edilizia n. 1983 (protocollo n. 23932), in merito alla quale è stato rilasciato, in data 22 febbraio 2011, il permesso di costruire a titolo oneroso n. 15/11, il quale risulta mai ritirato e che deve considerarsi pertanto inefficace; =====

- in data 6 agosto 2018 è stata presentata istanza con prot. n. 61600 gen. e prot. settore n. 852 del 7 agosto 2018, per il rilascio di Permesso di Costruire, ai sensi degli artt. 134 e 142 della L.R.T. 65/2014, il cui procedimento è tuttora in corso di definizione; =====

- successivamente, non sono state apportate alle porzioni immobiliari medesime modifiche che richiedessero il rilascio di provvedimenti autorizzativi o concessori. =====

La Parte venditrice presta comunque ogni garanzia in ordine alla conformità urbanistica dei beni in contratto. =====

In relazione alla vigente normativa nazionale e regionale in materia di qualificazione energetica, le parti, avvertite da me notaio, dichiarano di essere a conoscenza del contenuto e degli obblighi previsti dalla legislazione nazionale e regionale (essendo materia, in parte, delegata per competenza), in particolare degli obblighi di dotazione e consegna e dei relativi obblighi, nonché delle sanzioni per il caso di conflitto di interesse. ==
All'uopo si precisa che nell'allegato "A", punto 2, del D.M. 26 giugno 2009, si afferma che tra le categorie di edifici soggetti a certificazione energetica non rientrano i locali ad uso deposito ed ad uso garage. =====

Stato civile e regime patrimoniale =====

Ai sensi dell'articolo 2659 del codice civile, vengono rese le seguenti dichiarazioni: =====



- il signor MASSARI Giacomo dichiara di essere libero di stato. =====

Trattamento tributario =====

Ai fini del trattamento tributario del presente atto, anche in relazione a quanto infra meglio precisato, la parte venditrice dichiara che il presente trasferimento di beni strumentali è soggetto ad I.V.A. ai sensi dell'art. 10, comma 8 bis, seconda parte, del D.P.R. 633/72, poiché essa ha compiuto sull'immobile in oggetto interventi di cui all'art. 31, primo comma, lettere c), d) ed e) della Legge 5 agosto 1978 n. 457, i quali ad oggi non risultano ancora ultimati, come sopra meglio precisato. =====

Pertanto si richiede che al presente trasferimento siano applicate l'imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa. =====

La Parte Acquirente si dichiara edotta delle conseguenze fiscali derivanti dall'aver reso dichiarazioni mendaci e dal trasferimento a titolo oneroso o gratuito nei prossimi cinque anni di quanto oggetto del presente atto. =====

Ai sensi dell'art. 86, lett. B, D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917, il signor BISELLI Massimiliano, nella propria qualità anzidetta, dichiara di essere a conoscenza che la presente vendita, avendo ad oggetto beni relativi all'impresa, è suscettibile di comportare plusvalenza imponibile ai fini delle imposte sui redditi. =====

Altri patti e dichiarazioni =====

La Parte acquirente si obbliga fin d'ora a fare tutto quanto utile e necessario al fine di permettere il buon fine del procedimento di cui all'istanza con prot. n. 61600 gen. e prot. settore n. 852 del 7 agosto 2018, sopra meglio citata. =====

All'uopo la Parte acquirente stessa conferisce mandato alla società BP ENGINEERING S.R.L., in persona del proprio rappresentante tempo per tempo in carica, al fine di sottoscrivere tutti i documenti e gli atti a ciò necessari. =====

Spese, imposte e tasse dipendenti dal presente atto si convengono a carico della Parte acquirente. ==

-----Io notaio
ho letto il presente atto a ciascun comparente, omessa la lettura degli allegati per espressa dispensa fattami da ciascun comparente. =====

-----Quest'atto,
scritto da persona di mia fiducia e completato a mano da me notaio su quattro fogli, occupa tredici pagine sin qui, viene sottoscritto alle ore 10,48 ==

Firmato: _____
Massimiliano Biselli _____
Massari Giacomo _____
Alessandro Matteucci _____

CAPO DI GIUGNO 1913



SPATIO ANNUITATIS



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Massa**

Dichiarazione prototipo n. MS0026474 del 26/03/2013

Planimetria di u.f.m. da Comune di Carrara

Corso Carlo Rosselli

ediv. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 42

Particella: 64

Subalterno: 2

Compilata da:

Diamanti Matteo

Iscritto all'albo:

Ingegneri

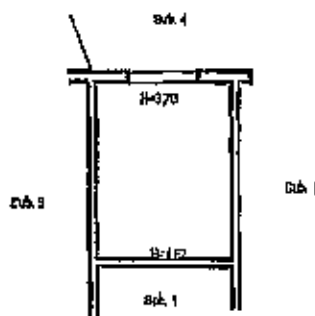
Prov. Massa

N. 827

Scheda n. 1

Scala 1:200

ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "A"
AL REPERTORIO N. 789/16686



PIANO TERRENO

Monica Fedi
[Signature]

[Signature]



Catasto del Fabbricati - Sezione di Carrara - Comune di Carrara - Corso Carlo Rosselli SNC piano T.

Ultima planimetria in atti

Data: 12/02/2013 - n. T198375 - Richiedente: ZNBND73B18B832L

File scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Massa**

Modificazione protocollo n. MS0026481del. 26/03/2012

Planimetria di n.d.u. in Comune di Carrara

Corso Carlo Rosselli

div. SNC

Identificativi Catastrali:

Sezioni:

Foglio: 42

Particella: 64

Subalterno: 3

Compilata da:

Diamanti Matteo

Iscritto all'albo:

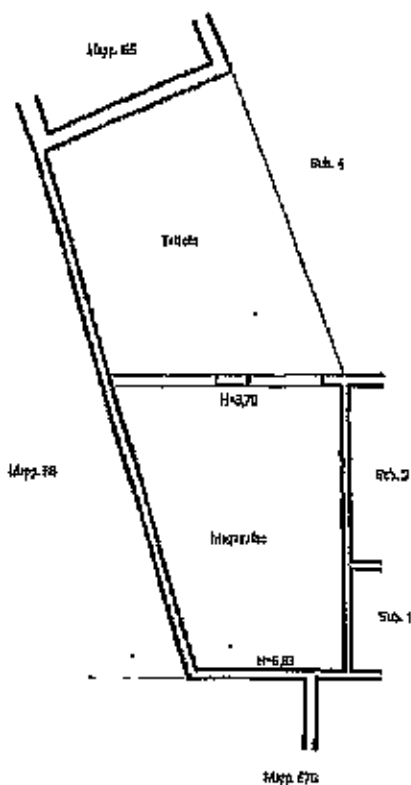
Ingegneri

Prov. Massa

N. 827

Scheda n. 1

Scala 1:200



Manuel L...

[Signature]



PIANO TERRENO



Ufficio Provinciale di Carrara - Sezione di Carrara (8832) - Comune di Carrara (8832) - Corso Carlo Rosselli SNC piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 12/02/2013 - n. T198376 - Richiedente: ZNRNDR73B18B832L

Formato solido: L - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Massa**

Disposizione prot. n. MS0026483 del 26/03/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Carrara

Corso Carlo Rosselli

civ. 849

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 42

Particella: 64

Subalterno: 5

Compilata da:

Diamanti Matteo

Inscritto all'albo:

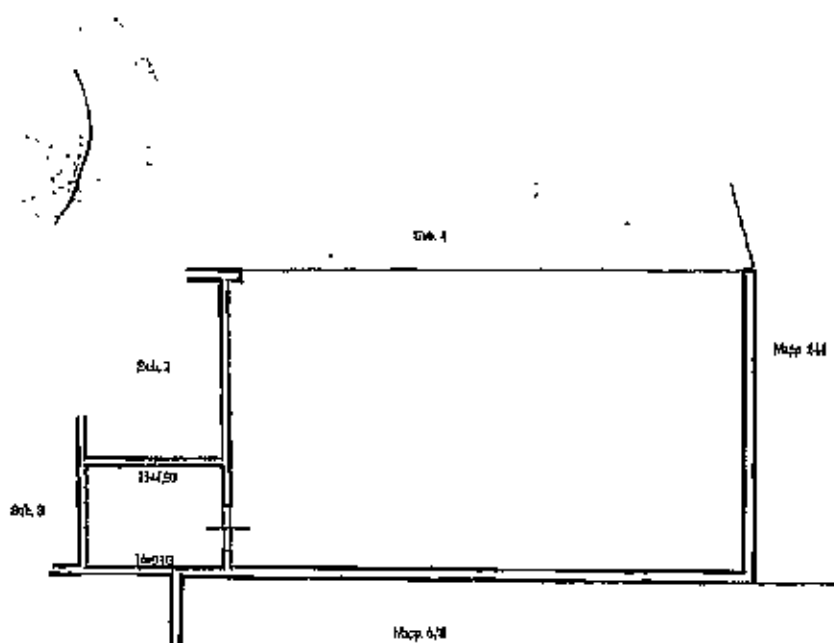
Ingegneri

Prov. Massa

N. 827

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRENO

Matteo Diamanti

[Signature]

[Signature]



CARRARA - 12/02/2013 - n. T198378 - Richiedente: ZNBNDR73B18B832L - Comune di Carrara - Corso Carlo Rosselli SNC piano: 1;

Allegata planimetria in atti

Data: 12/02/2013 - n. T198378 - Richiedente: ZNBNDR73B18B832L

Conte schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE IMMOBILITARI E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. ACCERTO 18005 17 APRILE 1970-2071 n. 402)

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 19 aprile 1970-2071, n. 402)

COMUNE

di *Alghero*

Foglio di riscatto

ANNO

SCHEDA NUMERO

12104623



Piano Terreno

Cortile

Casa V. Emanuele



ORIENTAMENTO

SPESA di 11.000

Compilata da:

Thyris Anna Brattalucci

Verifica di Thyris Anna Brattalucci

Della Direzione di Alghero

Data: 12/02/2013

Ufficio Provinciale di Alghero - Sezione di Catastro (1982) - Foglio di Alghero 45 - Subdivisione di Alghero 1 - Foglio di Alghero 12 - Foglio di Alghero 13 - Foglio di Alghero 14 - Foglio di Alghero 15 - Foglio di Alghero 16 - Foglio di Alghero 17 - Foglio di Alghero 18 - Foglio di Alghero 19 - Foglio di Alghero 20 - Foglio di Alghero 21 - Foglio di Alghero 22 - Foglio di Alghero 23 - Foglio di Alghero 24 - Foglio di Alghero 25 - Foglio di Alghero 26 - Foglio di Alghero 27 - Foglio di Alghero 28 - Foglio di Alghero 29 - Foglio di Alghero 30 - Foglio di Alghero 31 - Foglio di Alghero 32 - Foglio di Alghero 33 - Foglio di Alghero 34 - Foglio di Alghero 35 - Foglio di Alghero 36 - Foglio di Alghero 37 - Foglio di Alghero 38 - Foglio di Alghero 39 - Foglio di Alghero 40 - Foglio di Alghero 41 - Foglio di Alghero 42 - Foglio di Alghero 43 - Foglio di Alghero 44 - Foglio di Alghero 45 - Foglio di Alghero 46 - Foglio di Alghero 47 - Foglio di Alghero 48 - Foglio di Alghero 49 - Foglio di Alghero 50 - Foglio di Alghero 51 - Foglio di Alghero 52 - Foglio di Alghero 53 - Foglio di Alghero 54 - Foglio di Alghero 55 - Foglio di Alghero 56 - Foglio di Alghero 57 - Foglio di Alghero 58 - Foglio di Alghero 59 - Foglio di Alghero 60 - Foglio di Alghero 61 - Foglio di Alghero 62 - Foglio di Alghero 63 - Foglio di Alghero 64 - Foglio di Alghero 65 - Foglio di Alghero 66 - Foglio di Alghero 67 - Foglio di Alghero 68 - Foglio di Alghero 69 - Foglio di Alghero 70 - Foglio di Alghero 71 - Foglio di Alghero 72 - Foglio di Alghero 73 - Foglio di Alghero 74 - Foglio di Alghero 75 - Foglio di Alghero 76 - Foglio di Alghero 77 - Foglio di Alghero 78 - Foglio di Alghero 79 - Foglio di Alghero 80 - Foglio di Alghero 81 - Foglio di Alghero 82 - Foglio di Alghero 83 - Foglio di Alghero 84 - Foglio di Alghero 85 - Foglio di Alghero 86 - Foglio di Alghero 87 - Foglio di Alghero 88 - Foglio di Alghero 89 - Foglio di Alghero 90 - Foglio di Alghero 91 - Foglio di Alghero 92 - Foglio di Alghero 93 - Foglio di Alghero 94 - Foglio di Alghero 95 - Foglio di Alghero 96 - Foglio di Alghero 97 - Foglio di Alghero 98 - Foglio di Alghero 99 - Foglio di Alghero 100

Io sottoscritto Alessandro Matteucci, notaio in Carrara, certifico che la presente è copia conforme all'originale, regolarmente sottoscritto, custodito fra gli atti della mia raccolta.

Si compone di otto fogli.

Si rilascia per uso di legge, in carta libera

Luogo e data di rilascio: Carrara, 29 ottobre 2018



Notaio
Alessandro Matteucci
Carrara (MS) - Tel. 0585776263 Fax: 0585757301
Tel. 0585242679 Fax: 0585865535
e-mail: info@notaio matteucci.it

Repertorio n. 7256

Raccolta n. 5901



VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Questo giorno ventitrè del mese di novembre dell'anno duemiladiciassette, in Carrara (MS), viale Turigliano n. 13, avanti a me Alessandro Matteucci, notaio in Carrara, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di La Spezia e Massa, sono presenti i signori:

- BISELLI Massimiliano, nato a Carrara (MS) il giorno 21 dicembre 1972, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto in rappresentanza della società

"BP ENGINEERING S.R.L."

con sede in Carrara (MS), frazione Marina, viale C. Colombo n. 9-Bis, capitale sociale euro 90.000,00, interamente versato, iscrizione nel Registro delle Imprese di Massa-Carrara (MS) e codice fiscale n. 01147710451, R.E.A. n. MS-116913, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società medesima, munito degli occorrenti poteri in forza del vigente statuto sociale, nonché di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 20 novembre 2017,

(d'ora innanzi, per brevità, anche detta "Parte venditrice");

- MASSARI Giacomo, nato a Pietrasanta (LU) il giorno 13 settembre 1983, residente a Carrara (MS), in Corso Carlo Rosselli n. 10 codice fiscale MSSGCM83P13G628Q,

(d'ora innanzi, per brevità, anche detto "Parte acquirente").

Detti componenti, della cui identità personale io notaio sono certo,

CONVENGONO E STIPULANO
quanto segue.

Consenso ed oggetto

La società BP ENGINEERING S.R.L., come sopra generalizzata e rappresentata, vende al signor MASSARI Giacomo, che, come sopra generalizzato, accetta ed acquista il diritto di piena ed esclusiva proprietà sulle seguenti porzioni immobiliari in Comune di Carrara (MS), Corso Carlo Rosselli n. 10, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara (MS), e più precisamente:

- porzioni di fabbricato in corso di costruzione poste al piano terra e primo, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara (MS), come segue: -
A) - Foglio 42, Particella 262, Sub 4, Corso Carlo Rosselli n. 10, piano: T, Categoria: in corso di

REGISTRATO

AGENZIA DELLE ENTRATE

UFFICIO DI MASSA-CARRARA

IL 28-11-2017

N. 6672

SERIE 17

CON € 600,00

TRASCritto

NEI REGISTRI IMMOBILIARI

DI MASSA-CARRARA

IN DATA 28-12-2017

NRI 10518-7675



definiz., Rendita Euro 0,00; =====

B) - Foglio 42, Particella 262, Sub 5, Corso Carlo Rosselli n. 10, piano: T, Categoria: in corso di definiz., Rendita Euro 0,00; =====

coerenze in un sol corpo dei beni anzidetti: Corso Carlo Rosselli, Particella 62, Sub 6 della Particella 64, Subb. 8 e 9 della Particella 262; =====

C) - Foglio 42, Particella 262, Sub 6, Corso Carlo Rosselli n. 10, piano: 1, Categoria: in corso di definiz., Rendita Euro 0,00; =====

D) - Foglio 42, Particella 262, Sub 7, Corso Carlo Rosselli n. 10, piano: 1, Categoria: in corso di definiz., Rendita Euro 0,00; =====

coerenze in un sol corpo dei beni anzidetti: Sub 8 della Particella 262, affaccio su Corso Carlo Rosselli, su Particella 62, sul Sub 6 della Particella 64 e su Sub 9 della Particella 262; =====

E) - Foglio 42, Particella 262, Sub 9, Corso Carlo Rosselli n. 10, piano: T, Categoria area urbana, Consistenza 32 mq., Rendita Euro 0,00; =====

coerenze: Sub 8 della Particella 64 su due lati, Sub 6 della Particella 64, Subb. 4, 5 e 8 della Particella 262; =====

F) - Foglio 42, Particella 64, Sub 8, Corso Carlo Rosselli n. 12, piano: T, Categoria area urbana, Consistenza 40 mq., Rendita Euro 0,00; =====

coerenze: Sub 6 della Particella 64 su due lati, bene dianzi descritto alla lettera E), salvo se altri e come meglio in fatto. =====

Relativamente ai beni dianzi descritti dalle lettere A) a D), comprese, le parti dichiarano che non sussistono i presupposti per l'applicazione, al presente atto, delle previsioni di cui all'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, in quanto si tratta di unità immobiliari urbane non ancora ultimate, per cui non è previsto l'obbligo di denuncia al catasto dei fabbricati, non è prevista l'iscrizione nel medesimo catasto con attribuzione di rendita, e non sussiste, quindi, allo stato attuale l'obbligo di presentazione di planimetria, ai sensi della vigente normativa, ed in particolare a norma dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28. =====

Relativamente ai beni dianzi descritti dalle lettere E) ed F), le parti dichiarano che non sussistono i presupposti per l'applicazione, al presente atto, delle previsioni di cui all'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, in quanto si tratta di aree urbane, per cui non è previsto l'obbligo di denuncia al catasto dei fabbri-

cati,
tasto
quindi
zione
tiva,
2, del
Ai fi
quanto
Parte
Quanto
le di
e pert
alla p
gli en
ne com
cati d
Foglio
selli
ai Sub
Prezzo
Le par
vendit
{quatt
ro), d
- euro
la zer
per ce
letter
- euro
zero z
cento),
E); ==
- euro
ro zero
to), pe
Ai sen
glio 2
nella ;
SARI (
previst
chiarat
del D.l
senso (
quanto
a) che
plessi
milaset
come se
- prim
(centoc

cati, non è prevista l'iscrizione nel medesimo catasto con attribuzione di rendita, e non sussiste, quindi, allo stato attuale l'obbligo di presentazione di planimetria, ai sensi della vigente normativa, ed in particolare a norma dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28.

Ai fini della voltura catastale si precisa che quanto in contratto è esattamente intestato alla Parte venditrice.

Quanto in contratto è trasferito nello stato attuale di fatto e di diritto, con relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, unitamente alla proporzionale quota dei diritti spettanti sugli enti e spazi comuni, ed in particolare sul bene comune non censibile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara (MS), come segue:

Foglio 42, Particella 262, Sub 8, Corso Carlo Rosselli n. 10, piano: T-1, Rendita Euro 0,00 (comune ai Subb. 6 e 7).

Prezzo

Le parti dichiarano che il prezzo della presente vendita è convenuto, a corpo, in euro 445.000,00 (quattrocentoquarantacinquemila virgola zero zero), oltre IVA di legge; di cui:

- euro 107.500,00 (centosettemilacinquecento virgola zero zero), oltre IVA di legge al 4% (quattro per cento), per ciascun bene dianzi descritto alle lettere A), B), C) e D);

- euro 6.670,00 (seimilaseicentosettanta virgola zero zero), oltre IVA di legge al 10% (dieci per cento), per il bene dianzi descritto alla lettera E);

- euro 8.330,00 (ottomilatrecentotrenta virgola zero zero), oltre IVA di legge al 10% (dieci per cento), per il bene dianzi descritto alla lettera F).

Ai sensi dell'articolo 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, il signor BISELLI Massimiliano, nella propria qualità anzidetta, ed il signor MASSARI Giacomo, consapevoli delle sanzioni penali previste per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci richiamate dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano, ai sensi degli articoli 47 e 48 del predetto Decreto, quanto segue:

a) che il corrispettivo sopra indicato, pari a complessivi euro 463.700,00 (quattrocentosessantatremilasettecento virgola zero zero), risulta pagato come segue:

- prima d'ora, per l'importo di euro 110.000,00 (centodiecimila virgola zero zero), mediante due



bonifici bancari effettuati da UNICREDIT, SOCIETA' PER AZIONI, con addebito sul conto corrente n. 515/10448380, ed a favore del conto corrente con IBAN n. IT26H0200824505000401177711, intestato alla Parte venditrice, di cui uno dell'importo di euro 45.000,00 (quarantacinquemila virgola zero zero), in data 22 marzo 2017, id bonifico 1201170810087957, ed uno dell'importo di euro 65.000,00 (sessantacinquemila virgola zero zero), in data 30 maggio 2017, id bonifico 1201171500188245; =====

- in data odierna, per il rimanente importo di euro 353.700,00 (trecentocinquantatremilasettecento virgola zero zero), mediante consegna dei seguenti assegni non trasferibili =====

-- n. 4 (quattro) assegni circolari tutti emessi dal BANCO BPM S.p.A., filiale di Massa, in data odierna, di cui due dell'importo di euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) ciascuno, contraddistinti con i nn. 6900154247-12 e 6900155127-08; uno dell'importo di euro 63.599,19 (sessantatremilacinquecentonovantanove virgola diciannove), contraddistinto con il n. 6900155128-09, e l'ultimo dell'importo di euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero), contraddistinto con il n. 5900167847-02; =====

-- un assegno bancario dell'importo di euro 55.100,81 (cinquantacinquemilacento virgola ottantuno) tratto sulla UNICREDIT BANCA S.p.A., filiale di Carrara, in data odierna, contraddistinto con il n. 3718455025-02, =====

La Parte venditrice dichiara, pertanto, di avere ricevuto quanto di sua spettanza e rilascia alla Parte acquirente piena e definitiva quietanza a saldo con dichiarazione di null'altro avere a pretendere in proposito, salvo il buon fine dell'assegno bancario anzidetto, e con rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale; =====

b) che le parti del presente contratto non si sono avvalse, per la conclusione del medesimo, dell'intervento di alcun mediatore. =====

Efficacia =====

I diritti sui beni oggetto del presente contratto si trasferiscono da oggi alla parte acquirente, sia per gli utili che per gli oneri. =====

La consegna ha luogo in data odierna. =====

Provenienza e garanzie =====

La Parte venditrice dichiara che quanto in contratto è alla medesima pervenuto in forza di atto in data 18 dicembre 2013 n. 4492/3521 di mio rep., re-

gistrat
2014,
stri in
gennaio
LA GINI
ce fis
ENGINEE
diritto
ni imm
tra l'
con cu
collò
mutuo
Anna M
glio di
La Par
ed ogni
rantisc
tolarit
si, one
li, nor
fatta e
~ ipote
n. 3929
Carrara
sa-Carr
6151/13
CASSA I
in Genc
tro la
ralizza
680.000
di cui
la zero
success
in data
annotat
(MS), i
assenti
ta odie
per le
La Part
tenere
siasì e
sugli i
La part
- non
della p
all'art
tembre

gistrato a Massa-Carrara (MS), in data 15 gennaio 2014, al n. 179 serie 1T, e trascritto nei Registri Immobiliari di Massa-Carrara (MS), in data 16 gennaio 2014, ai nn. 402/334, con cui la società LA GINESTRA S.R.L., con sede in Carrara (MS), codice fiscale 01139130452, vendette alla società BP ENGINEERING S.R.L., come sopra generalizzata, il diritto di piena ed esclusiva proprietà su porzioni immobiliari dalle quali hanno avuto origine, tra l'altro, le porzioni immobiliari in oggetto, e con cui la società BP ENGINEERING S.R.L., si accollò il residuo debito derivante da contratto di mutuo in data 16 maggio 2007 n. 39296/12640 rep. Anna Maria Carozzi, notaio in Carrara, infra meglio citato.

La Parte venditrice presta garanzia per evizione ed ogni altra garanzia di legge; in particolare garantisce che quanto in contratto è di sua piena titolarità e libera disponibilità, non gravato da pesi, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché libero da locazioni e diritti di terzi, fatta eccezione per quanto segue:

- ipoteca concessa con atto in data 16 maggio 2007 n. 39296/12640 rep. Anna Maria Carozzi, notaio in Carrara, iscritta nei Registri Immobiliari di Massa-Carrara (MS), in data 21 maggio 2007, ai numeri 6151/1359, a favore della BANCA CARIGE S.p.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, con sede in Genova (GE), codice fiscale 03285880104, e contro la società LA GINESTRA S.R.L., come sopra generalizzata, per l'importo complessivo di euro 680.000,00 (seicentottantamila virgola zero zero), di cui euro 340.000,00 (trecentoquarantamila virgola zero zero) per importo capitale finanziato, e successiva modifica piano di ammortamento con atto in data 17 aprile 2014 n. 4723/3725 di mio rep., annotata nei Registri Immobiliari di Massa-Carrara (MS), in data 16 maggio 2014, ai nn. 4029/437, già assentita di cancellazione in forza di atto in data odierna n. 7255/5900 di mio rep., nei termini per le formalità di legge.

La Parte venditrice stessa si obbliga comunque a tenere indenne la Parte acquirente da ogni e qualsiasi eventuale privilegio anche fiscale gravante sugli immobili in contratto.

La parte venditrice, inoltre, dichiara che:

- non sussistono i presupposti per l'operatività della prelazione in favore del conduttore di cui all'art. 3, primo comma lett. g), della Legge 9 dicembre 1998 n. 431;



- non vi sono spese condominiali ordinarie e/o straordinarie pendenti, fatta eccezione per quanto verrà contabilizzato per il rateo relativo all'esercizio in corso fino alla data odierna, che resterà a carico esclusivo della Parte venditrice. == La Parte venditrice, relativamente ai terreni sopra descritti alla lettere E) ed F) dichiara, inoltre, che non esistono aventi diritto a prelazione ai sensi di legge, e che gli stessi non sono interessati dalle previsioni di cui alla legge n. 353/2000, in quanto essi non sono stati percorsi dal fuoco. =====

Regolarità urbanistica =====

Il signor BISELLI Massimiliano, nella propria qualità anzidetta, consapevole delle sanzioni penali previste per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci richiamate dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara, ai sensi degli articoli 47 e 48 del predetto Decreto, che: =====

- le opere relative alla costruzione del fabbricato di cui è parte la porzione in contratto sono iniziate in data anteriore al giorno 1 settembre 1967; =====

- a seguito di preventivo assenso del Dirigente del Settore Assetto del Territorio-Urbanistica del Comune di Carrara n. 22385/1790 prot. del 20 maggio 2005, è stata presentata al suddetto Comune, in data 10 gennaio 2007, Denuncia di Inizio Attività n. 29/07 (prot. n. 1900), ai sensi degli artt. 77, comma 6, e 84, comma 1, della L.R. Toscana n. 1/2005; =====

- a completamento della D.I.A. anzidetta è stata presentata al Comune di Carrara (MS), in data 4 febbraio 2013, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi degli artt. 77, 79 e 84 della suddetta Legge Regionale;

- per lavori di ristrutturazione è stata protocollata dal Comune anzidetto, in data 25 maggio 2016, al n. 37910, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 75; =====

- è stata depositata in data 18 luglio 2017 l'istanza con n. 54053 di prot., settore 839, del 20 luglio 2017, con la quale è stato richiesto il rilascio di Permesso di Costruire, ai sensi degli artt. 134 e 142 della L.R.T. 65/2014, per lavori di ristrutturazione urbanistica sulle porzioni immobiliari censite al Foglio 42, Particella 262, Sub 9 e sulle Particelle 64 e 65;

- successivamente, non sono state apportate alle

porzio
desser
o conc
Relati
re E)
30 del
trice
urbani
di Car
origin
tera "
data,
ti urb
immobi
La Par
in ord
contrat
In rela
gionale
le parti
sere a
previst
(essenc
za), in
consegn
sanzior
Ai sen
zioni i
getica
notaio
dispost
ni fals
zioni
trice
del D.I
ricorro
spetto
degli e
to da
come ta
la appl
La Part
la sues
trice,
za, la
per l'a
ne ener
cevu
za ener
si delle

porzioni immobiliari medesime modifiche che richie-
dessero il rilascio di provvedimenti autorizzativi
o concessori.

Relativamente ai beni dianzi descritti alle lette-
re E) ed F), ai sensi e per gli effetti dell'art.
30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la parte vendi-
trice mi consegna il certificato di destinazione
urbanistica n. 263/CDU/2017, rilasciato dal Comune
di Carrara (MS), in data 22 novembre 2017, che in
originale si allega al presente atto sotto la let-
tera "A", e dichiara che, successivamente a tale
data, non sono intervenute modifiche agli strumen-
ti urbanistici vigenti in relazione alle porzioni
immobiliari in oggetto.

La Parte venditrice presta comunque ogni garanzia
in ordine alla conformità urbanistica dei beni in
contratto.

In relazione alla vigente normativa nazionale e re-
gionale in materia di qualificazione energetica,
le parti, avvertite da me notaio, dichiarano di es-
sere a conoscenza del contenuto e degli obblighi
previsti dalla legislazione nazionale e regionale
(essendo materia, in parte, delegata per competen-
za), in particolare degli obblighi di dotazione e
consegna e dei relativi obblighi, nonché delle
sanzioni per il caso di conflitto di interesse.

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposi-
zioni nazionali in materia di certificazione ener-
getica degli edifici, la Parte venditrice, da me
notaio previamente resa edotta delle conseguenze
disposte dal D.P.R. 445/2000 circa le dichiarazioni
false o reticenti, nonché delle eventuali san-
zioni amministrative irrogabili alla Parte vendi-
trice in solido con quella acquirente, ai sensi
del D.L. 145/2013, dichiara e garantisce che non
ricorrono i presupposti previsti in ordine al ri-
spetto dell'obbligo di certificazione energetica
degli edifici poiché quanto in oggetto è costitui-
to da porzioni immobiliari non ancora ultimate e
come tali prive di impianti rilevanti ai fini del-
la applicazione della normativa precitata.

La Parte acquirente dichiara di prendere atto del-
le suesposte dichiarazioni rese dalla Parte vendi-
trice, riconoscendo, per quanto di propria spettan-
za, la non ricorrenza dei richiamati presupposti
per l'applicazione degli obblighi di certificazio-
ne energetica, ancorché essa dichiari di avere ri-
ceivuto tutte le informazioni relative all'efficien-
za energetica inerenti quanto in contratto, ai sen-
si delle disposizioni nazionali in materia.



Stato civile e regime patrimoniale

Ai sensi dell'articolo 2659 del codice civile, vengono rese le seguenti dichiarazioni: - il signor MASSARI Giacomo dichiara di essere libero di stato.

Trattamento tributario

Relativamente ai beni dianzi descritti alle lettere A), B), C) e D), ai fini del trattamento tributario del presente atto, anche in relazione a quanto infra meglio precisato, la parte venditrice dichiara che il presente trasferimento di beni strumentali è soggetto ad I.V.A. ai sensi dell'art. 10, comma 8 bis, seconda parte, del D.P.R. 633/72, poiché essa ha compiuto sull'immobile in oggetto interventi di cui all'art. 31, primo comma, lettere c), d) ed e) della Legge 5 agosto 1978 n. 457, i quali ad oggi non risultano ancora ultimati, come sopra meglio precisato.

La parte acquirente richiede le agevolazioni fiscali di cui alla legge 28 dicembre 1995 n. 549 art. 3, comma 131, e successive modifiche o integrazioni, dichiarando:

- a) che le porzioni immobiliari in oggetto al termine dei lavori, come infra precisato, avranno le caratteristiche delle case di abitazione definite "non di lusso" ai sensi delle norme vigenti;
- b) di essere residente nel Comune di Carrara (MS);
- c) di non essere titolare esclusiva o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione in Carrara (MS);
- d) di non essere titolare neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa parte acquirente o dal coniuge con le agevolazioni "prima casa".

All'uopo lo stesso MASSARI Giacomo dichiara e garantisce che le porzioni immobiliari in oggetto, al termine dei lavori sopra meglio descritti, saranno accatastate ad uso abitativo e che, pertanto, le stesse, al termine delle opportune procedure comunali e catastali, e nel rispetto dei termini previsti dalle norme tempo per tempo vigenti, risulteranno idonee ai fini dell'ottenimento delle agevolazioni fiscali anzidette, secondo quanto previsto dalla normativa sopra richiamata. A tale scopo, inoltre, il signor MASSARI Giacomo si obbliga a fondere anche catastalmente, nel rispetto dei

termini, le
La Pa
guenze
zioni
o gra
getto
Al ser
1986 r
proprio
noscent
to be
compor
poste
Altri
La Pa
tutto
tere i
degli
modifi
L.R.T.
tata i
pra me
All'uo
mandat
sona di
carica,
e gli
Spese,
to si
La par
regist
sulla
marzo
dierna,

ho lett
messa l
sa fatt

scritto
mano da
ve pag
15,12.
Firmato
Massimi
Massari
Alessan

termini previsti dalle norme tempo per tempo vigenti, le porzioni immobiliari in oggetto. La Parte Acquirente si dichiara edotta delle conseguenze fiscali derivanti dall'aver reso dichiarazioni mendaci e dal trasferimento a titolo oneroso o gratuito nei prossimi cinque anni di quanto oggetto del presente atto.

Ai sensi dell'art. 86, lett. B, D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917, il signor BISELLI Massimiliano, nella propria qualità anzidetta, dichiara di essere a conoscenza che la presente vendita, avendo ad oggetto beni relativi all'impresa, è suscettibile di comportare plusvalenza imponibile ai fini delle imposte sui redditi.

Altri patti e dichiarazioni

La Parte acquirente si obbliga fin d'ora a fare tutto quanto utile e necessario al fine di permettere il buon fine della procedura di cui ai sensi degli artt. 7 e seguenti della L. 241/1990 e sue modifiche ed integrazioni, e dell'art. 142 della L.R.T. 65/2014, con riferimento all'istanza depositata in data 18 luglio 2017 n. 54053 di prot., sopra meglio citata.

All'uopo la Parte acquirente stessa conferisce mandato alla società BP ENGINEERING S.R.L., in persona del proprio rappresentante tempo per tempo in carica, al fine di sottoscrivere tutti i documenti e gli atti a ciò necessari.

Spese, imposte e tasse dipendenti dal presente atto si convengono a carico della Parte acquirente.

La parte acquirente dichiara di imputare, per la registrazione del presente atto, l'imposta pagata sulla caparra confirmatoria per l'atto in data 15 marzo 2017, registrato a Massa-Carrara, in data odierna, al n. 1728, Serie 3.

Io notaio ho letto il presente atto a ciascun componente, omessa la lettura dell'allegato per espressa dispensa fattami da ciascun componente.

Quest'atto, scritto da persona di mia fiducia e completato a mano da me notaio su cinque fogli, occupa diciannove pagine sin qui, viene sottoscritto alle ore 15,12.

Firmato:

Massimiliano Biselli

Massari Giacomo

Alessandro Matteucci

