



Tommaso de Luca
Notaio

REPERTORIO N. 22.122

RACCOLTA N. 15.225

-----"COMPRAVENDITA"-----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

L'anno duemilasedici-----

ed il giorno ventinove del mese di settembre -----

in Carrara (MS), frazione Avenza Via Carlo Sforza n. 9.-----

----- 29 settembre 2016 -----

Avanti a me Dottor TOMMASO de LUCA, Notaio in Massa, con studio in Massa (MS), Piazza Aranci n. 31, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di La Spezia e Massa, senza la presenza dei testimoni in quanto non richiesti,-----

-----sono personalmente comparsi:-----

- MARTELLONI MORENO, nato a Carrara (MS) il giorno 2. novembre 1956, residente a Milano (MI), Via Gaetano Strambio n. 6, codice fiscale MRT MRN 56S02 B832Q, il quale dichiara, di intervenire al presente sia in proprio che quale procuratore del signor MARTELLONI SYLVAIN DOMENICO, nato a Carrara (MS) il giorno 6 aprile 1947, domiciliato a Milano, (MI), Via Gaetano Strambio n. 6, codice fiscale MRT SLV 47D06 B832C, in forza di procura speciale autenticata nelle firme dal Notaio Davini Bertaccini Beatrice di Massa in data 12 agosto 2016, rep. n. 935, che al presente atto si allega sotto la lettera "A", per formarne parte integrante e sostanziale, omessane da me Notaio la lettura per espressa e concorde volontà dei Comparenti.-----

- GALASSI DANIELA, nata a Carrara (MS) il giorno 1 febbraio 1972, residente a Carrara (MS), Via Bartolomeo Ordenez n. 32, codice fiscale GLS DNL 72B41 B832T.-----

Certo io Notaio dell'identità personale dei Comparenti.-----
Stato civile delle parti (a dichiarazione delle medesime, come sopra costituite):-----

MARTELLONI MORENO coniugato in regime di separazione dei beni.

MARTELLONI SYLVAIN DOMENICO coniugato in regime di comunione legale dei beni.-----

GALASSI DANIELA libera di stato.-----

-----PREMESSO-----

- che con scrittura privata in data 23 settembre 2016, registrata a Carrara in data 27 settembre 2016 al n. 1769, i signori Martelloni Moreno e Martelloni Sylvain Domenico hanno promesso di vendere alla signora Galassi Daniela che ha promesso di acquistare gli immobili. situati in Comune di Carrara (MS), Via Pisa n. 13, in appresso meglio descritti;-----

- che in esecuzione del suddetto preliminare di vendita le parti hanno deciso di addivenire alla stipulazione del presente contratto.-----

-----TUTTO CIO' PREMESSO-----

e con la dichiarazione che la fatta premessa formi parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:-----

----- Art. 1° -----

I signori MARTELLONI MORENO e MARTELLONI SYLVAIN DOMENICO, co-

Registrato all'Ufficio
Territoriale di Massa
Carrara
il 04/10/2016
n. 5202
Serie 1T

COMUNE DI CARRARA
- 4 NOV. 2016

me sopra costituiti, in ragione di una quota di comproprietà pari ad un mezzo (1/2) ciascuno e congiuntamente per l'intero, vendono e trasferiscono con le più ampie garanzie di legge alla signora GALASSI DANIELA che accetta ed acquista la piena proprietà sui seguenti immobili situati in Comune di Carrara (MS), Via Pisa n. 13 e più precisamente:-----

a) - porzione di fabbricato ad uso civile abitazione posta al piano primo, composta da ingresso/corridoio, soggiorno, ripostiglio, due camere e bagno. Confina con proprietà condominiale e subalterni 6 e 9, salvo se altri. -----

Quanto descritto alla presente lettera a) appare graficamente rappresentato nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati in data 13 luglio 2012 prot. n. MS0062396.-----

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara (MS), esattamente in ditta alla parte venditrice, come segue:-----

Foglio 65, particella 173 subalterno 5, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, vani 4,5, RC Euro 360,23;-----

b) - un vano di abitazione ad uso cucina con terrazza posto al piano primo. Confina con proprietà condominiale e subalterni 5 e 6, salvo se altri-----

Quanto descritto alla presente lettera b) appare graficamente rappresentato nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati in data 13 luglio 2012 prot. n. MS0062435.-----

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara (MS), esattamente in ditta alla parte venditrice, come segue:-----

Foglio 65, particella 173 subalterno 9, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, vani 1,5, RC Euro 120,08.-----

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1 bis, della Legge 27 febbraio 1985 n. 52:-----

- la parte venditrice, come sopra costituita, dichiara e la parte acquirente ne prende atto che i dati catastali sopra riportati e le relative planimetrie catastali sopra indicate sono conformi allo stato di fatto degli immobili in oggetto al presente atto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale-----

- si dà atto che l'attuale intestazione catastale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari, salvo che per la mancanza di continuità delle trascrizioni in dipendenza della successione in morte in appresso citata.-----

La parte venditrice, come sopra costituita, dichiara che quanto venduto è pervenuto per successione dalla signora Caroti Lina, nata a Carrara (MS) il giorno 20 dicembre 1921 e deceduta in data 12 luglio 2011, denuncia all'Ufficio del Registro n. 1165 Vol. 9990, trascritta a Massa in data 25 gennaio 2012 al n. 600 di formalità e successiva successione modificativa ed integrativa n. 1087 Vol. 9990 presentata in data 12 settembre 2016.---

----- Art. 2° -----

La vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura con tutti degli immobili in oggetto al presente atto, gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni, ra-

gioni, servitù attive e passive, con tutti i diritti ed oneri relativi alle parti comuni e condominiali, nello stato di fatto e di diritto in cui detti immobili si trovano, si possiedono e dalla parte venditrice si hanno diritto di possedere.----
La parte venditrice non garantisce la conformità in ordine alla vigente normativa, in materia di sicurezza, degli impianti indicati all'articolo 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico numero 37 del 22 gennaio 2008, posti a servizio degli immobili in oggetto.-----

----- - Art. 3° - -----

Il prezzo è stato tra le parti convenuto ed accettato in complessivi Euro 140.000,00 (centoquarantamila/00).-----

Le parti, previo richiamo da parte di me Notaio sulle sanzioni penali ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223 convertito con modificazioni dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248 e così come modificato dall'art. 1 comma 48 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296, dichiarano sotto la loro esclusiva responsabilità:-----

a) che il suddetto complessivo prezzo di Euro 140.000,00 (centoquarantamila/00) viene pagato come segue:-----

- quanto ad Euro 22.000,00 (ventiduemila/00) prima della conclusione del presente atto a mezzo n. 1 (uno) assegno postale con clausola di non trasferibilità all'ordine del signor Martelloni Moreno n. 7193356423-06 tratto in data 10 settembre 2016 su Posteitaliane S.p.A. Filiale di Carrara ABI 7601 CAB 13600;-----

- quanto ai rimanenti Euro 118.000,00 (centodiciottomila/00) a saldo a mezzo utilizzo del netto ricavo del contratto di mutuo che la stessa parte acquirente andrà a stipulare in data odierna con atto immediatamente successivo con la Cassa di Risparmio della Spezia S.p.A., con la precisazione che il pagamento a favore della parte venditrice avverrà senza aggravio di interessi non appena resa disponibile la somma a mezzo n. 2 (due) bonifici bancari rispettivamente:-----

- di Euro 59.000,00 (cinquantanovemila) con accredito sul conto corrente intestato al signor Martelloni Moreno in essere presso la Fineco Bank S.p.A. IBAN IT 05 L 03015 03200 000003116418-----

- di Euro 59.000,00 (cinquantanovemila) con accredito sul conto corrente intestato al signor Martelloni Sylvain Domenico in essere presso la Caisse D'Epargne Provence Alpes Corse IBAN FR76 1131 5000 0104 2461 0154 194-----

(la documentazione bancaria costituirà prova dell'avvenuto pagamento);-----

b) che per la conclusione del presente atto si sono avvalse quale mediatore del signor Ilari Giovanni, nato a Palanzano (PR) il giorno 14 luglio 1956, residente a Carrara (MS), frazione Avenza Via Antica Massa n. 25, codice fiscale LRI GNN 56L14 G255L, iscritto al ruolo degli agenti di affari in me-

diatazione della Provincia di Massa Carrara in data 21 luglio 1992 con il n. 303, quale titolare della ditta individuale "AG. IMMOBILIARE TANIA DI ILARI GIOVANNI" con sede in Carrara (MS), frazione Marina di Carrara Ruga Alfio Maggiani n. 61, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Massa Carrara LRI GNN 56L14 G255L, Partita I.V.A. 00352350458, cui corrispondono:-----

- la parte venditrice una provvigione pari ad Euro 2.901,64 (duemilanovecentouno/64) oltre I.V.A. come per legge e così per complessivi Euro 3.540,00 (tremilacinquecentoquaranta/00) I.V.A. compresa, pagata prima della conclusione del presente atto a mezzo n. 1 (uno) assegno di conto corrente bancario con clausola di non trasferibilità all'ordine della stessa impresa n. 0407967448/05 tratto in data 29 settembre 2016 sulla Fineco Bank S.p.A. Filiale di Reggio Emilia ABI 3015 CAB 3200;-----

- la parte acquirente una provvigione pari ad Euro 2.868,85 (duemilaottocentosessantotto/85) oltre I.V.A. come per legge e così per complessivi Euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00) I.V.A. compresa, da pagarsi in un'unica soluzione e senza aggravio di interessi entro e non oltre n. 5 (cinque) giorni da oggi;-----

La parte venditrice, come sopra costituita, all'uopo rilascia alla parte acquirente quietanza di saldo dell'intero prezzo, esonerandola da ogni responsabilità in ordine alla ripartizione del corrispettivo tra i singoli venditori, rinunciando all'ipoteca legale ed esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari competente da ogni responsabilità al riguardo.----

La parte acquirente chiede di avvalersi delle disposizioni dell'art. 1 comma 497 della Legge 23 dicembre 2005 n. 266 ed all'uopo dichiara ai fini dell'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali che il valore di quanto acquistato con il presente atto determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 è di Euro 41.606,57 (quarantunomilaseicentosei/57) per la particella 173 subalterno 5 e di Euro 13.869,24 (tredicimilaottocentosessantanove/24) per la particella 173 subalterno 9.-----

Il presente atto beneficia della riduzione del 30% (trenta per cento) degli onorari notarili.-----

----- - Art. 4° -----

Dichiara e garantisce la parte venditrice, come sopra costituita, che gli immobili in oggetto al presente atto sono di sua personale ed esclusiva proprietà e disponibilità e che sono liberi da pesi, vincoli, oneri, livelli, privilegi fiscali, da tasse ed imposte arretrate, dirette ed indirette, da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da diritti di prelazione ai sensi delle vigenti leggi in materia, prestando le più ampie garanzie di legge per ogni evizione e molestia.-----

Le parti, come sopra costituite, dichiarano di aver provveduto ad eseguire il versamento previsto dall'art. 5 della Legge 24 dicembre 1993 n. 560 che estingue il diritto di prelazione da

parte dell'ATER di Massa Carrara (oggi ERP MASSA CARRARA S.P.A.) a mezzo n. 1 (uno) bonifico bancario n. 1608311144784057480320001600IT della somma di Euro 5.860,78 (cinquemilaottocentosessanta/78) eseguito in data 1 settembre 2016 con addebito sul c.c. n. 3116418 in essere presso la Fineco Bank S.p.A. Filiale di Milano ed accreditato sul c.c. n. 63130947 intestato all'ERP MASSA CARRARA S.P.A. in essere presso la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. Filiale di Carrara ABI 1030 CAB 24501 IBAN IT 18 W 01030 24501 000063130947.-----

----- Art. 5° -----

La parte acquirente viene immessa nel possesso di quanto acquistato da oggi e da oggi pertanto decorreranno a suo favore e carico così gli utili che gli oneri.-----

----- Art. 6° -----

Parte venditrice e parte acquirente, come sopra costituite, dichiarano che tra le stesse non intercorre alcun rapporto di parentela o di coniugio o che tale sia considerato ai sensi di legge.-----

----- Art. 7° -----

Le spese del presente atto dipendenti e conseguenziali sono a carico della parte acquirente.-----

La parte acquirente, ai sensi e per gli effetti della nota all'art. 10 della Tariffa Parte Prima allegata al D.P.R. 131/1986, chiede che l'imposta di registro pagata in occasione della registrazione del richiamato contratto preliminare in premessa citato pari ad Euro 310,00 (trecentodieci/00) venga imputata per l'importo di Euro 110,00 (centodieci/00) all'imposta principale dovuta per la registrazione del presente contratto.-----

Ai soli fini fiscali, le parti, come sopra costituite, dichiarano che quanto sopra venduto alle lettere a) e b) dell'articolo uno (particelle 173 subalterno 5 e 173 subalterno 9) di fatto formano nell'insieme un'unica unità immobiliare. A tal fine la parte acquirente, ricorrendone i presupposti di legge come espressamente dichiara e garantisce chiede di poter usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalle vigenti disposizioni in materia di acquisto di prima casa (in presenza delle condizioni di cui alla nota II bis art. 1 Tariffa parte prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131) ed a tal fine la parte venditrice, come sopra costituita, dichiara di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione; la parte acquirente dichiara di risiedere nel Comune di Carrara (MS); di non essere titolare esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune di Carrara (MS); di non essere titolare neppure per quote su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da essi acquirenti con le agevolazioni di cui all'art. 3 comma 131 della Legge 28 dicem-

bre 1995 n. 549 ovvero, di cui all'articolo 1 della Legge 22 aprile 1982 n. 168, all'articolo 2 del Decreto Legge 7 febbraio 1985 n. 12, convertito, con modificazioni, dalla Legge 5 aprile 1985 n. 118, all'articolo 3, comma 2, della Legge 31 dicembre 1991 n. 415, all'articolo 5, commi 2 e 3 dei Decreti Legge 21 gennaio 1992 n. 14, 20 marzo 1992 n. 237 e 20 maggio 1992 n. 293, all'articolo 2, commi 2 e 3 del Decreto Legge 24 luglio 1992 n. 348, all'articolo 1, commi 2 e 3 del Decreto Legge 24 settembre 1992 n. 388, all'articolo 1, commi 2 e 3 del Decreto Legge 24 novembre 1992 n. 455, all'articolo 1, comma 2 del Decreto Legge 23 gennaio 1993 n. 16, convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 marzo 1993 n. 75 e all'articolo 16 del Decreto Legge 22 maggio 1993 n. 155, convertito, con modificazioni, dalla Legge 19 luglio 1993 n. 243.-----

La parte acquirente dichiara altresì di essere a conoscenza che il trasferimento a qualsiasi titolo, per atto tra vivi, di quanto acquistato prima del termine di cinque anni dalla data odierna, comporta la decadenza dalle agevolazioni fiscali di cui innanzi, qualora entro un anno dalla data di alienazione non proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.-----

In osservanza a quanto disposto dall'art. 40 secondo comma della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modificazioni, la parte venditrice, come sopra costituita, previo richiamo da parte di me Notaio sulle sanzioni penali ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara sotto la sua personale responsabilità che la costruzione degli immobili in oggetto al presente atto risulta iniziata, insieme a tutto il relativo fabbricato di cui sono parte, in data anteriore all'1 settembre 1967.-----

Dichiara altresì la parte venditrice, come sopra costituita:--

- che per opere di ampliamento è stata rilasciata dal Comune di Carrara in data 25 ottobre 1977 licenza edilizia n. 152 (successive variante, comunicazione e certificato di conformità in data 23 febbraio 2015)-----

- che in data 29 aprile 2016 è stata presentata al Comune di Carrara certificazione di abitabilità ai sensi dell'art. 149 e 150 comma 3 della Legge R.T. n. 65 del 10 novembre 2014 e successive modificazioni-----

- che a tutt'oggi non sono state eseguite altre opere che avrebbero richiesto ulteriori provvedimenti autorizzativi o concessori.-----

Ai sensi dell'art. 6 D.Lgs. n. 192/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, la parte acquirente dichiara di aver ricevuto dalla parte venditrice, che, come sopra costituita, è a conoscenza degli obblighi di dotazione previsti dalla normativa vigente, le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica; in particolare la parte acquirente dichiara che le è stato consegnato, ricorrendone i presupposti di legge, un

unico attestato di prestazione energetica redatto in data 18 maggio 2016 dal Geometra Depietri Maurizio iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara con il n. 688, ai sensi di legge depositato in data 20 maggio 2016 e che si allega al presente atto sotto la lettera "B", per formarne parte integrante e sostanziale, omessane da me Notaio la lettura per espressa e concorde volontà dei Comparenti.-----

Del presente atto ho dato lettura ai Comparenti, i quali da me richiesti lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono alle ore dodici e minuti cinquanta-cinque.-----

Scritto in gran parte con mezzi meccanici da persona di mia fiducia ed in piccola parte a mano da me Notaio su quattrò fogli per tredici pagine e parte della pagina quattordici, escluse le eventuali postille.-----

F.to Moreno Martelloni-----

F.to Galassi Daniela-----

F.to TOMMASO de LUCA, Notaio-----