

Repertorio n. 10890

Raccolta n. 4429 =

===== COMPRAVENDITA =====

===== REPUBBLICA ITALIANA =====

L'anno duemiladieci, il giorno ventinove del mese di gennaio.

===== 29 gennaio 2010 =====

In Carrara, Frazione Marina e nel mio studio sito in Viale Colombo angolo Via Volpi. =====

Avanti a me Avvocato CARLO FRATI, Notaio in Carrara, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti della Spezia e Massa, senza la presenza dei testi, non avendone fatto richiesta i Comparenti infrascritti, =====

===== sono comparsi i Signori =====

- Munda Bruno, nato a Carrara il 7 dicembre 1947, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico e come tale legale rappresentante della società "VALFIN S.R.L.", con sede in Carrara Via Passo Volpe n. 11, ove esso domicilia per la carica, capitale sociale Euro 99.000,00 (novantanovemila virgola zero zero) interamente versato, numero di iscrizione al Registro Imprese di Massa Carrara e codice fiscale 00061180451, come da delibera dell'assemblea dei soci in data 26 giugno 2009 e =====

- Corsi Ferruccio, nato a Carrara il 5 giugno 1942, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico e come tale legale rappresentante della società "DEL NERO E GALEOTTI S.R.L.", con sede in Carrara, frazione Marina, Via delle Pinete n. 15, ove esso domicilia per la carica, capitale sociale di Euro 68.640,00 (sessantottomilaseicentoquaranta virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Massa Carrara 01000100451. =====

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali anzitutto confermano le rispettive generalità e codici fiscali indicati in comparizione e quindi mi richiedono di ricevere il presente atto, con il quale stipulano e convengono quanto in appresso. =====

1) La società "VALFIN S.R.L." - come sopra rappresentata - cede, vende e trasferisce alla società "DEL NERO E GALEOTTI S.R.L." che - come sopra rappresentata - accetta ed acquista i diritti di piena proprietà in ordine alle seguenti porzioni immobiliari costituenti nel loro insieme unico distinto ed autonomo compendio industriale in Comune di Carrara, Frazione Avenza, avente accesso da Via Iginio Cocchi s.n.c., più precisamente costituito da: =====

- due corpi di fabbrica a solo piano terra di cui uno formato da unico grande ambiente destinato a capannone e l'altro da vani destinati a ripostiglio, docce e servizi igienici, spogliatoi e corridoio, corredati da annesso pertinenziale piazzale, il tutto distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Carrara al foglio 94, particella 264, subalterno 4, z.c.

Registrato a Carrara
il 3 febbraio 2010
al n. 255 Serie 1T

Trascritto presso il RR.II.
di Massa Carrara
il 4 febbraio 2010
RG n. 1092
RP n. 747

AVV. CARLO FRATI, NOTAIO IN CARRARA
TEL. 0585 78890 - CASSA CAMBIALI 0585 788698 - FAX 0585 648579

1, categoria D/7, rendita Euro 2.506,00, Via Passo della Volpe n. 11, piano T, quale meglio risulta dalla relativa planimetria che trovasi allegata sotto la lettera "A" all'atto di identificazione catastale da me Notaio autenticato in data 30 dicembre 2009 rep. n. 10804, registrato a Carrara il 5 gennaio 2010 al n. 24; =====
- magazzino e sgombero contigui ai beni sopra descritti con annessa piccola area di pertinenza, riportati entrambi nel Catasto Fabbricati del Comune di Carrara al foglio 94, particella 926, z.c. 1, categoria C/2, classe 3, mq. 68, rendita Euro 147,50, Via Passo della Volpe, piano T. =====
Confini del compendio: particelle 925, 996, 903, 963, 264 subb. 2 e 3, 1080, 266 e Via Igino Cocchi, salvo se altri o più attuali. =====
2) Il prezzo della presente vendita è stato pattuito e viene a me Notaio dichiarato in Euro 351.000,00 (trecentocinquantomila virgola zero zero), somma che la parte venditrice dichiara esserle stata corrisposta come infra indicato dalla parte acquirente a cui favore rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale ed esonero da ogni responsabilità al riguardo per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari. =====
In conformità a quanto disposto dalla vigente normativa, le parti, ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, da me Notaio previamente richiamate circa la responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace, nonché consapevoli dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, sotto la loro personale responsabilità, dichiarano: =====
- che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento: =====
quanto ad Euro 150.000,00 (centocinquantomila virgola zero zero) a mezzo assegno bancario non trasferibile n. 0787302761-11, tratto in data 20 luglio 2009, su Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Filiale di Marina di Carrara, all'ordine di Valfin S.r.l.; =====
quanto ai residui Euro 201.000,00 (duecentounomila virgola zero zero) a mezzo due assegni bancari non trasferibili tratti in data odierna su Cassa di Risparmio di Carrara S.p.A., Filiale di Carrara, di cui il primo di Euro 69.386,13 (sessantanovemilatrecentottantasei virgola tredici) all'ordine di Cassa di Risparmio di Carrara ed il secondo di Euro 131.613,87 (centotrentunomilaseicentotredici virgola ottantasette) all'ordine di Valfin S.r.l.; =====
- che la presente compravendita è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli articoli 1754 e seguenti del codice civile. =====

3), C
da o
4) I
porz
tras
attu
acqu
lavo
dich
all'
vend
indi
in
con
pert
porz
cost
part
anch
vend
che
attr
conf
part
stes
vir
inir
acce
La
rela
ben.
- c
con
30
- c
GIU
GIU
n.
con
dic
con
La
con
del
sic
di
ver
- r
PEP
inc

3) Gli effetti utili ed onerosi del presente atto decorrono da oggi. =====

4) La presente vendita avviene a corpo e non a misura e le porzioni immobiliari che ne costituiscono oggetto vengono trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente esse si trovano, viste e piaciute alla parte acquirente che dichiara di aver preso atto degli eventuali lavori di ristrutturazione e di ripristino da effettuare e dichiara altresì di trovarle di proprio gradimento e consone all'uso cui sono destinate, qui garantendo la parte venditrice la libera disponibilità ed il pacifico ed indisturbato possesso delle stesse (salvo quanto evidenziato in seguito in merito ai contratti di locazione in essere), con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive comunque inerenti le porzioni immobiliari, apparenti e non, sia legalmente costituite e trascritte sia come di fatto esercitate da essa parte promittente venditrice e suoi danti causa, tra le quali anche la servitù a favore dei beni oggetto della presente vendita avente ad oggetto lo scarico delle acque meteoriche che insiste sul piazzale alla particella 264 sub. 4 attraversa la residua proprietà della parte venditrice e confluisce in proprietà di terzi, servitù quest'ultima che la parte venditrice dichiara e garantisce avere esercitato essa stessa e suoi precedenti danti causa da tempo immemorabile in virtù di possesso ultraventennale pacifico, indisturbato ininterrotto ed incontestato da chicchessia ancorchè non accertato giudizialmente. =====

La parte venditrice dichiara e dà atto che sono in essere - relativamente a singole porzioni facenti parte dei maggiori beni sopradescritti - i seguenti contratti di locazione: =====

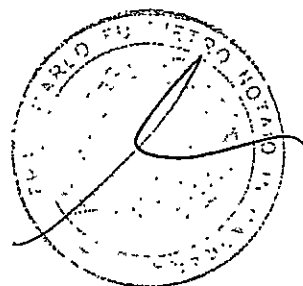
- contratto di locazione stipulato in data 29 ottobre 2007 con FILMAR DI PERFIGLI M. & C. SAS, registrato a Carrara il 30 ottobre 2007 al n. 1683 mod. 3, =====

- contratto di locazione stipulato in data 2 maggio 2007 con GIURLANI GIUSEPPE quale titolare della Ditta PUNTO GOMME DI GIURLANI GIUSEPPE, registrato a Carrara il 25 maggio 2007 al n. 732 serie 3T, =====

contratti entrambi ben noti alla parte acquirente che dichiara di averne preso prima d'ora integrale visione e che continueranno in capo ad essa parte acquirente. =====

La parte venditrice dichiara di non assumere la garanzia di conformità degli impianti in essere nelle porzioni oggetto del presente atto alla vigente normativa in materia di sicurezza, fatta eccezione per i locali oggetto dei contratti di locazione testè indicati per i quali invece la parte venditrice dichiara quanto segue: =====

- relativamente alla porzione di immobile locato a FILMAR DI PERFIGLI M. & C. SAS, la parte venditrice, come meglio indicato nell'articolo 13 (tredici) del relativo contratto di



locazione, dichiara e garantisce che nella detta porzione di immobile locato non sono presenti impianti di somministrazione, che la stessa è stata accettata nello stato in cui si trova e che conseguentemente il conduttore si è obbligato ad effettuare a proprie spese tutti gli impianti ed adeguamenti necessari ed a provvedere ai relativi allacciamenti accollandosene i relativi costi; =====

- relativamente alla porzione di immobile locato a GIURLANI GIUSEPPE quale titolare della Ditta PUNTO GOMME DI GIURLANI GIUSEPPE, la parte venditrice dichiara che nella detta porzione esiste solo una derivazione elettrica dell'impianto principale a nome VALFIN S.R.L. impegnandosi la parte acquirente a sostituirsi alla VALFIN S.R.L. medesima nella relativa somministrazione: la parte venditrice dà atto e garantisce inoltre che, stante la natura e l'oggetto del contratto di locazione in esame, esso è stato stipulato ed accettato avuto riguardo alla sola esistenza della derivazione di energia elettrica suddetta e che pertanto non rientrano nelle competenze ed obblighi della relativa proprietà (trasferita col presente atto alla società DEL NERO E GALEOTTI S.R.L.) l'installazione e/o adeguamento di altri impianti di sorta. =====

La parte venditrice dichiara che quanto sopra descritto le pervenne per contratto di acquisto a rogito Notaio Dario Dalle Luche in data 16 giugno 2001, Rep. n. 51.185, registrato a Massa il 5 luglio 2001 al n. 939 e trascritto ivi il 20 giugno 2001 al n. 3789, rogito cui le parti fanno espresso ed incondizionato rinvio per patti e condizioni ivi convenute, ben note alla parte acquirente che qui conferma avendone preso integrale visione prima di oggi. =====

5) La parte venditrice assume nei confronti della parte acquirente tutte le garanzie di legge, dichiarando che quanto oggetto della presente vendita è di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, garantendo pertanto ===== l'immunità e la libertà dei beni in esame da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli in genere, sequestri, pignoramenti, privilegi legali o anche fiscali, pesi, diritti di prelazione di sorta, oneri pregiudizievoli o vincoli in genere, come da arretrati ad enti, fornitori di utenze che mai ed in nessun tempo potranno gravare la parte acquirente - che deve intendersi esonerata da ogni inerente responsabilità - con le imposte e tasse al corrente, il tutto fatta eccezione per quanto segue: =====

- ipoteca volontaria iscritta a Massa il 10 agosto 2001 al n. 1133 Reg. Part. a favore di Cassa di Risparmio di Carrara S.p.A., per complessive Lire 2.250.000.000 di cui Lire 900.000.000 di capitale, nascente da mutuo ricevuto dal Notaio Anna Maria Carozzi in data 2 agosto 2001, Rep. 31.491, debitamente registrato a Carrara, mutuo estinto con l'assegno bancario intestato - su esplicita richiesta della parte

ven
qui
med
di
- c
787.
in
a Ca
La
segu
- cl
la
Nota
all'
qual
- l
tito
rela
- l'
sui
peri
genn
rela
- i
dell
comun
Con
sopra
respo
e ga
dalle
Da u
di c
data
13 ge
ogget
Passo
Fabbr
sub.
S.R.L.
garan
riven
dalla
del p
pattui
Notaio
6) In
dettat
Bruno,
della

venditrice - a Cassa di Risparmio di Carrara S.p.A., che ha quindi acconsentito alla cancellazione totale dell'ipoteca medesima con atto da me autenticato in data odierna in corso di registrazione ed annotamento presso i competenti uffici; ==
- convenzione trascritta a Massa il 13 dicembre 1997 al n. 7874 Reg. Part., nascente dall'atto Notaio Giorgio Gianaroli in data 2 dicembre 1997, Rep. 118.376, debitamente registrato a Carrara. =====

La parte venditrice dichiara e garantisce inoltre quanto segue: =====

- che la causa già pendente presso il Tribunale di Massa con la società BICOMA S.R.L. indicata nell'atto di provenienza Notaio Dalle Luche del 16 giugno 2001 sopra citato è estranea all'oggetto del presente atto e comunque esonera da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo la parte acquirente; =====

- la legittimità e regolarità formale e sostanziale dei titoli di provenienza al ventennio e la continuità delle relative trascrizioni e volture catastali; =====

- l'inesistenza di livelli a favore del Demanio dello Stato sui beni oggetto del presente atto, come risulta dalla perizia redatta dal Geometra Emanuele Bordigoni in data 22 gennaio 2010 dal medesimo asseverata con giuramento come da relativo verbale da me ricevuto in data odierna; =====

- il rilascio da parte del Consorzio Zona Industriale Apuana dell'autorizzazione alla vendita in oggetto come da relativa comunicazione in data 4 gennaio 2010 prot. n. 1/2010. =====

Con riferimento ai contratti di locazione ad oggi esistenti sopraindicati, la parte venditrice, sotto la propria responsabilità ed a pena del risarcimento del danno, dichiara e garantisce l'inesistenza di diritti di prelazione vantabili dalle rispettive parti conduttrici. =====

Da ultimo la parte venditrice, con riferimento al contratto di compravendita ricevuto dal Notaio Anna Maria Carozzi in data 13 gennaio 2010, rep. n. 41403, registrato a Carrara il 13 gennaio 2010 al n. 71, dichiara che detto contratto ha ad oggetto i limitrofi beni in Carrara, località Avenza, Via Passo della Volpe n. 11/A, distinti nel Catasto dei Fabbricati del detto Comune al foglio 94, particella 264 sub. 1, beni venduti col detto contratto dalla società VALFIN S.R.L. alla società SANGUINETTI MARIO S.R.L. e al riguardo garantisce che nessun diritto, ragione, credito e/o pretesa o rivendicazione di sorta potrà essere utilmente esercitata dalla detta società SANGUINETTI MARIO S.R.L. sui beni oggetto del presente atto, anche avuto particolare riguardo alle pattuizioni e prelazione di cui all'art. 9 del citato atto Notaio Anna Maria Carozzi in data 13 gennaio 2010. =====

6) In conformità a quanto disposto dalla vigente legislazione dettata in materia edilizio-urbanistica, il Dottor Munda Bruno, nella citata qualità e pertanto in rappresentanza della parte venditrice, ai sensi e per gli effetti di cui al

D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, da Me Notaio previamente richiamato circa la responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, sotto la sua personale responsabilità, sotto la sua personale responsabilità, dichiara che la costruzione degli immobili oggetto del presente atto risulta essere stata iniziata in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e che, successivamente a tale data, i medesimi non hanno subito interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di licenza, concessione, autorizzazione e permesso di costruire o la presentazione di denuncia inizio attività, ad eccezione di interventi per i quali sono state rilasciate dal Comune di Carrara od ivi presentate i seguenti titoli: =====

- concessione edilizia n. 380/C in data 29 novembre 1995; =====
- concessione edilizia n. 303/97 in data 9 ottobre 1997; =====
- denuncia di inizio attività n. 76/02 in data 8 febbraio 2002; =====
- denuncia di inizio attività n. 216 in data 5 dicembre 2009.

Relativamente a tale ultima DIA 206/2009 - i cui lavori le parti danno atto non avere ancora avuto inizio - la parte venditrice garantisce essere stati integralmente pagati tutti gli oneri urbanistici e soddisfatte le competenze professionali di competenza del Geometra Emanuele Bordigoni, mentre devono intendersi, per espresso accordo intercorso tra le parti medesime, gravare l'esecuzione ed ultimazione dei relativi lavori di ristrutturazione sulla parte acquirente limitatamente a quanto qui dalla stessa acquistato, parte acquirente che dovrà pure sostenere i costi dipendenti dalle relative dichiarazioni di fine lavori, di conformità e di agibilità. =====

La parte venditrice garantisce" pertanto la legalità, regolarità e conformità edilizio-urbanistica degli immobili in oggetto, nonché la loro agibilità e piena commerciabilità, volendo in caso contrario rispondere e tenere indenne la parte promittente acquirente da ogni e conseguente responsabilità, diretta o indiretta. =====

Le parti dichiarano di ben conoscere infine la disciplina normativa dettata dal Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e successive, modifiche ed integrazioni in materia di certificazione energetica degli edifici avuto particolare riguardo all'obbligo di dotazione dell'attestato di certificazione/qualificazione energetica e relative sanzioni: al riguardo la parte venditrice dichiara di aver già consegnato alla parte acquirente che conferma l'attestato di certificazione energetica relativo agli immobili in oggetto. =

7) Imposte e spese del presente atto e delle dipendenti formalità sono a carico della parte acquirente. Al riguardo le parti, a seguito delle necessarie consulenze ad esse prestate dai rispettivi professionisti, dichiarano quanto segue: =====

- .]
la
ogg
del
let
Rep
del
ind
con
sud
-
ass
ade
par
l'i
Le
cat
cen
Le
pre
da
reg
ric
par
==
io
ai
dic
con
qua
Con
mia
olt
F.t

- la parte alienante dichiara di esercitare, come esercita, la opzione per l'imposizione al presente atto, avente per oggetto porzioni di fabbricati strumentali per natura, dell'imposta sul valore aggiunto, ai sensi del numero 8 ter lettera d) dell'art. 10 del Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 n. 633 e di aver emesso, a norma dell'art. 17 del Decreto stesso, la relativa fattura senza indicazione nè dell'aliquota nè dell'importo dell'imposta e contenente l'espresso riferimento al comma 6 dell'articolo 17 suddetto; =====

- la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta e degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni e in particolare dell'obbligo di integrare la fattura con l'indicazione dei dati suddetti. =====

Le parti dichiarano inoltre che le imposte ipotecarie e catastali sono dovute nelle rispettive aliquote del tre per cento e dell'uno per cento. =====

Le parti infine dichiarano e danno atto costituire la presente compravendita esecuzione del contratto preliminare da me autenticato in data 20 luglio 2009 rep. n. 10269, registrato a Carrara il 23 luglio 2009 al n. 1104, riconoscendo adempiuti tutti gli obblighi ivi assunti dalle parti. =====

===== E richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto e ne ho dato lettura ai Comparenti, i quali, da me interpellati, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà, approvato e confermato, e quindi lo sottoscrivono con me Notaio alle ore quattordici. =====

Consta di due fogli scritti in parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mio pugno per sette pagine intere oltre la presente fino a qui. =====

F.to: Bruno Munda, Corsi Ferruccio, CARLO FRATI NOTAIO L.S..

**Copia conforme all'originale che si rilascia
per gli usi consentiti dalla legge.**

Carrara.....24/2/2010

