

Rogito

1

Repertorio n. 98423

Raccolta n. 18655

**Vendita**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici il giorno dieci del mese di giugno

10 giugno 2015

In Ossona, nella casa in Via Patrioti n. 2.

Dinanzi a me Dottor Germano Zinni, notaio in Castano Primo, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano,

sono personalmente comparsi:

- Viola Carlo nato a Magenta il giorno 6 settembre 1938, residente a Magenta, Via Francesco Petrarca n. 21, codice fiscale VLI CRL 38P06 E801N, quale socio accomandatario ed in legale rappresentanza della "**VI-DA DI VIOLA CARLO E C. S.A.S.**", con sede legale in Magenta, Via Fratelli Rosselli n. 14, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 03854620154, munito dei necessari poteri per quanto infra in forza dei patti sociali vigenti;

- Giovannini Maria Vaninca nata a Magenta il giorno 27 maggio 1964, residente ad Ossona, Via Don Rogora n. 12, codice fiscale GVN MVN 64E67 E801J;

- Lenti Enrico nato a Cattolica il giorno 18 luglio 1963, residente a Magenta, Via San Biagio n. 4, codice fiscale LNT NRC 63L18 C357X,

quali Consiglieri ed in legale rappresentanza della "**BEAUTY PROFESSIONAL INSTITUTE S.R.L.**", con sede legale in Magenta, Via Crivelli n. 25/A, con il capitale sociale di Euro 38.246 (trentottomiladuecentoquarantasei) interamente versato, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 05220190960, muniti dei necessari poteri per quanto infra in forza di deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 15 aprile 2015, nonchè in forza di deliberazione dell'assemblea dei soci in data 27 maggio 2015, i cui verbali in estratto conforme all'originale qui si allegano rispettivamente sotto A) e B)

I componenti, della cui identità personale e capacità d'agire io notaio sono certo,

convengono e stipulano quanto segue:

1) La società "**VI-DA DI VIOLA CARLO E C. S.A.S.**" vende alla società "**BEAUTY PROFESSIONAL INSTITUTE S.R.L.**" che acquista, la **piena proprietà** di quanto segue:

- in Comune di **Magenta**, Via Crivelli n. 25/A, intero fabbricato composto da uffici, aule, servizi ai piani terra e primo, con annessi un locale deposito al piano seminterrato, nonchè area cortilizia di pertinenza.

Il tutto con diritto al bene comune non censibile contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 20, mappale 48 sub. 1.

Quanto sopra è censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune

come segue:

**foglio 20 - mappale 48 subalterno 701** - Via Carlo Crivelli n. 25/A - piano T - categoria A/10 - classe 5 - vani 14 - rendita catastale Euro 4.374,39;

**foglio 20 - mappale 48 subalterno 702** - Via Carlo Crivelli n. 25/A - piano 1 - categoria A/10 - classe 5 - vani 9 - rendita catastale Euro 2.812,11;

**foglio 20 - mappale 48 subalterno 703** - Via Carlo Crivelli n. 25/A - piano 1 - categoria A/10 - classe 5 - vani 4 - rendita catastale Euro 1.249,83;

**foglio 20 - mappale 48 subalterno 4** - Via Carlo Crivelli n. 25/A - piano S1 - categoria C/2 - classe 2 - mq.120 - rendita catastale Euro 353,26.

L'area, compresa la superficie coperta è distinta al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 20 con il mappale 48 di are 13.00.

Confini a corpo:

mappali 25, 26, 28, 51, 50, 539, 538, 60, 64 e 65; Via Crivelli.

Accesso e scarico si hanno dalla Via Crivelli.

Per una migliore identificazione di quanto in contratto, le parti fanno espresso riferimento alle 4 (quattro) planimetrie che in un unico fascicolo qui si allegano sotto C), corrispondenti alle planimetrie depositate in Catasto, a corredo delle denunce presentate il 25 settembre 2013 protocollo n. MI0480680, per l'unità immobiliare al sub. 701; il 10 dicembre 2008 protocollo n. MI1042017, per le unità immobiliari ai subalterni 702 e 703 e l'1 aprile 1987 protocollo n. 63789 per l'unità immobiliare al sub. 4.

La parte venditrice dichiara che i dati catastali sopra riportati e le planimetrie allegate sono conformi allo stato di fatto degli immobili in contratto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

La parte acquirente conferma tale dichiarazione resa dalla parte venditrice.

2) Il prezzo della presente vendita viene di comune accordo determinato in Euro  (), che la parte venditrice dichiara di avere ricevuto dalla parte acquirente, alla quale rilascia finale quietanza, utilizzando la parte acquirente parte dell'importo del finanziamento concesso a quest'ultima dalla "Intesa Sanpaolo S.p.A." con atto contestuale alla presente vendita. La parte venditrice rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

La parte venditrice e la parte acquirente, consapevoli delle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, congiuntamente dichiarano:

a) che il corrispettivo di cui sopra e' stato pagato con le seguenti modalità:

- quanto ad Euro [REDACTED] a mezzo assegno bancario non trasferibile n. 8214539827-00 in data 30 gennaio 2015 della Intesa Sanpaolo, Filiale di Ossona, Via Patrioti n. 2;

- quanto ad Euro [REDACTED] mediante undici assegni circolari non trasferibili da euro [REDACTED] ciascuno, emessi in data 10 giugno 2015 della Banca Intesa Sanpaolo, filiale di Ossona, ed aventi i numeri 3304112770/10, 3304112771/11, 3304112772/12, 3304112773/00, 3304112770/01, 3304112775/02, 3304112776/03, 3304112777/04, 3304112778/05, 3304112779/06 e 3304112780/07;

b) che il presente contratto è stato concluso con l'intervento, quale mediatore della:

"CASTIGLIONI IMMOBILIARE DI CASTIGLIONI ANDREA" impresa individuale, con sede in Magenta, Via Milano n. 8, partita IVA n. 12670500151, REA MI-1573710, avente quale legale rappresentante il signor Castiglioni Andrea nato a Magenta il giorno 23 maggio 1964, residente a Magenta, Via Milano n. 66, codice fiscale CST NDR 64E23 E801E, dato atto che la S.C.I.A., di cui al D.M. Ministero dello Sviluppo Economico 26 ottobre 2011, è stata protocollata al Registro Imprese di Milano in data 19 giugno 2013 protocollo n. 212957/2013.

In particolare, sempre ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445:

- la parte venditrice dichiara di avere corrisposto al suddetto mediatore l'importo di Euro [REDACTED] a mezzo assegno bancario non trasferibile n. 3695063757 - 08 in data 27 maggio 2015 della Unicredit, Filiale di Magenta, Via Garibaldi n. 30;

- la parte acquirente dichiara di avere corrisposto al suddetto mediatore l'importo di [REDACTED] a mezzo assegno bancario non trasferibile n. 8214539826-12 in data 30 gennaio 2015 della Intesa Sanpaolo, Filiale di Ossona, Via Patrioti n. 2.

3) Quanto in contratto viene venduto ed acquistato a corpo, nello stato di fatto in cui si trova, con ogni inerente diritto, ragione, azione, accessione e pertinenza.

Si richiamano i patti speciali richiamati e riportati dall'infra citato atto di provenienza in data 27 dicembre 1977 n. 26131 di rep. notaio Giuseppe Castoldi ed in particolare si dà atto che lungo il lato di sud verso la proprietà al mappale 65 vi è servitù passiva di passo pedonale e carraio per una lunghezza di metri quarantotto e per una larghezza di metri tre, di cui metri due e sessanta, compresi nella proprietà in oggetto.

4) La parte venditrice, obbligandosi per l'evizione, garantisce che quanto in contratto è di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, libero da trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche, prelazioni ed oneri reali.

5) La parte venditrice dichiara che quanto in contratto le

pervenne in forza dell'atto in data 27 dicembre 1977 n. 26131 di rep. notaio Giuseppe Castoldi, registrato ad Abbiategrasso in data 13 gennaio 1978 al n. 148 Vol. 95 Mod. 1 e trascritto a Pavia in data 18 gennaio 1978 al nn. 429/324, precisato che con atto in data 20 gennaio 2000 n. 38223/8279 di rep. notaio Sergio Bucchini, registrato a Magenta il 7 febbraio 2000 al n. 208 Mod. 1, la società si è trasformata ed ha modificato la denominazione da "VI-DA di Dameno Giovanni e C. S.N.C." nella attuale "VI-DA DI VIOLA CARLO E C. S.A.S."

6) La proprietà, il possesso ed il godimento di quanto in contratto si trasferiscono alla parte acquirente con il giorno d'oggi, per tutti gli effetti utili ed onerosi.

Pertanto tutti gli oneri, le tasse, le imposte e le spese, riferibili a prima d'oggi, sono a carico della parte venditrice, anche se accertati successivamente.

Si dà atto che la parte acquirente ha detenuto in locazione sino ad oggi quanto in contratto in forza di contratto in data 1 marzo 2013, registrato a Magenta il 12 marzo 2013 al n. 175 Serie 3T.

7) La parte venditrice dichiara che le opere di costruzione di quanto in contratto sono state effettuate in base ed in conformità alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Magenta in data 20 ottobre 1978 n. 237/78 (Pratica Edilizia n. 262/77) e successiva variante in data 10 dicembre 1979 n. 204/79 (Pratica Edilizia n. 262/77).

La parte venditrice dichiara inoltre che a quanto in contratto non sono state apportate modifiche necessitanti di titoli abilitativi, ad eccezione di quanto segue:

- provvedimento di concessione n. 77/87, per cambio di destinazione d'uso locali da residenziali e formazione di tavolati interni rilasciato dal Comune di Magenta in data 23 aprile 1987 Prot. 6702 (Pratica Edilizia n. 108/87);
- permesso di costruire a parziale sanatoria rilasciato dal Comune di Magenta in data 13 agosto 2007 n. 49/2007 (Pratica Edilizia n. 45/2007).

Si dà atto che per l'immobile in contratto sono stati rilasciati i certificati di agibilità dal Comune di Magenta in data 27 settembre 1991 Pratica Edilizia n. 262/77 ed in data 25 settembre 1996.

La parte venditrice garantisce che l'immobile in contratto è conforme alla normativa urbanistica ed è idoneo all'uso per il quale è stato venduto.

8) Si allegano al presente atto:

- sotto D) l'attestato di certificazione energetica riguardante l'unità in contratto sub. 701, registrato nel Catasto Energetico Edifici presso la Regione Lombardia il 31 ottobre 2012 con il codice identificativo 15130 - 000624/12, dichiarando la parte venditrice che, successivamente alla predetta data di registrazione, non sono intervenute cause determina-

tive di decadenza della sua idoneità;

- sotto E) l'attestato di certificazione energetica riguardante l'unità in contratto sub. 702, registrato nel Catasto Energetico Edifici presso la Regione Lombardia il 22 febbraio 2013 con il codice identificativo 15130 - 000085/13, dichiarando la parte venditrice che, successivamente alla predetta data di registrazione, non sono intervenute cause determinative di decadenza della sua idoneità;

- sotto F) l'attestato di certificazione energetica riguardante l'unità in contratto sub. 703, registrato nel Catasto Energetico Edifici presso la Regione Lombardia il 22 febbraio 2013 con il codice identificativo 15130 - 000086/13, dichiarando la parte venditrice che, successivamente alla predetta data di registrazione, non sono intervenute cause determinative di decadenza della sua idoneità.

La parte venditrice dichiara che non ricorrono i presupposti per l'allegazione dell'attestato di prestazione energetica dell'unità in contratto al sub. 4 in quanto la stessa, per natura e destinazione, è sprovvista di impianto termico.

La parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'edificio.

9) Spese, imposte e tasse del presente atto sono a carico della parte acquirente.

10) Per quanto riguarda il trattamento fiscale del presente atto, le parti danno anzitutto atto che trattasi di cessione di fabbricato strumentale (non suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni) non effettuata da impresa costruttrice o da impresa che vi ha eseguito interventi.

Inoltre la parte venditrice dichiara di NON optare per l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto al presente atto. Pertanto, il presente atto è esente dall'imposta sul valore aggiunto ex art. 10 c.8-ter D.P.R. 633/72, l'imposta di registro e' dovuta in misura fissa, mentre le imposte ipotecaria e catastale sono dovute in misura proporzionale con le rispettive aliquote del 3% (tre per cento) e dell'1% (uno per cento).

11) Si dà atto che la presente vendita costituisce adempimento del preliminare registrato a Magenta il 10 febbraio 2015 al n. 223 Serie 3 esatti Euro 700 (settecento).

12) I comparenti, per sè e per i soggetti eventualmente rappresentati, acquisite le informazioni di cui all'art. 13 D.Lgs. n. 196/2003, autorizzano me notaio al trattamento dei dati personali riportati nel presente atto, sia per gli adempimenti connessi all'atto stesso, sia ai fini della normativa antiriciclaggio, secondo quanto previsto dalla legge.

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto e dello stesso ho dato lettura ai comparenti, omessa la lettura de-

gli allegati per espressa dispensa fattami dai comparenti medesimi.

Sottoscritto alle ore dieci.

Consta il presente atto, in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mia mano, di due fogli, dei quali occupa cinque pagine oltre la presente.

F.to Maria Vaninca Giovannini

F.to Enrico Lenti

F.to Viola Carlo

F.to Germano Zinni notaio L.S.