

| | | |
|--|-------------|--|
| | | |
| Repertorio n. | Raccolta n. | |
| V E N D I T A | | |
| REPUBBLICA ITALIANA | | |
| L'anno duemilaventi, il giorno | | |
| 11 Marzo 2020 | | |
| in Peschiera del Garda, in Viale Risorgimento civico numero | | |
| quattro. | | |
| Innanzi a me Dottor Paolo Allegri, Notaio in Verona, iscritto | | |
| nel Collegio Notarile del Distretto di Verona, | | |
| sono presenti i signori: | | |
| SILVIOLI ALBERTO, nato a Brescia (BS) il 25 novembre 1952, do- | | |
| miciliato per la carica a Brescia (BS), Via Masaccio n. 18, | | |
| il quale dichiara di intervenire al presente atto non in pro- | | |
| prio, ma in nome, per conto ed in legale rappresentanza della | | |
| Società | | |
| "INVESTIMENTI GARFRA S.R.L." con sede in Brescia (BS), Via Ma- | | |
| saccio n. 18, | | |
| Codice Fiscale e Partita I.V.A.: 03496780176, | | |
| capitale sociale di Euro 12.000,00 (dodicimila virgola zero | | |
| zero) interamente versato, costituita in Italia, iscritta al | | |
| Registro Imprese di Brescia al n. 03496780176 ed al R.E.A. | | |
| della C.C.I.A.A. di Brescia con il n. BS - 407924, | | |
| nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministra- | | |
| zione della predetta Società, munito dei poteri di ordinaria e | | |
| | | |

| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | straordinaria amministrazione in forza di deliberazione del | |
| | Consiglio di Amministrazione in data 26 gennaio 2007, regolar- | |
| | mente depositata ed iscritta presso il Registro delle Imprese | |
| | di Brescia; | |
| | CRESCO ANGELO GAETANO, nato a Verona (VR) il 21 settembre | |
| | 1941, domiciliato per la carica a Peschiera del Garda (VR), | |
| | Via 11 Settembre n. 24, il quale dichiara di intervenire al | |
| | presente atto non in proprio, ma in nome, per conto ed in le- | |
| | gale rappresentanza della Società | |
| | "AZIENDA GARDESANA SERVIZI S.P.A." in breve "A.G.S. S.P.A.", | |
| | con sede in Peschiera del Garda (VR), Via 11 Settembre n. 24, | |
| | Codice Fiscale: 80019800236, | |
| | Partita I.V.A.: 01855890230, | |
| | capitale sociale di Euro 2.620.800,00 (due milioni seicento- | |
| | ventimila ottocento virgola zero zero) interamente versato, | |
| | costituita in Italia, iscritta al Registro Imprese di Verona | |
| | al n. 80019800236 ed al R.E.A. della CCIAA di Verona con il n. | |
| | VR - 250867, | |
| | nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministra- | |
| | zione della predetta Società, munito dei necessari poteri in | |
| | virtù dello statuto sociale ed al presente atto altresì auto- | |
| | rizzato in forza della delibera del Consiglio di Amministra- | |
| | zione n. 4/1 in data 11 febbraio 2020, che in copia si | |
| | allega al presente atto sotto la lettera "A". | |
| | I medesimi, della cui identità personale e qualifica io Notaio | |
| | | |

sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto

segue:

1) La Società "INVESTIMENTI GARFRA S.R.L." con sede in Brescia (BS), come sopra rappresentata, vende alla Società "AZIENDA GARDESANA SERVIZI S.P.A." con sede in Peschiera del Garda (VR), che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista la

piena proprietà dei seguenti beni:

Apprezzamento di terreno, sito in Comune di Peschiera del Garda (VR), facente parte della lottizzazione denominata "Mandella" privo di sovrastanti fabbricati, ricadente, in base a P.A.T.I. (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) in "Aree di Urbanizzazione Consolidata all'interno di ambito programma complesso Porta di Peschiera" ed in base al P.I. (Piano degli Interventi) in "Zona D2 - aree artigianali-industriali di nuovo impianto soggette a Piano Urbanistico Attuativo all'interno di ambito programma complesso Porta di Peschiera", della superficie di complessivi catastali metri quadrati 6.607

(seimilaseicentosette), distinto al Catasto Terreni, in ditta

della Società venditrice, con l'indicazione dei seguenti dati:

Comune di: PESCHIERA DEL GARDA

Foglio 11

mappale 702 di Ha. 00.61.17 - R.D.Euro 51,18 - R.A.Euro 33,17;

mappale 705 di Ha. 00.04.90 - R.D.Euro 4,10 - R.A.Euro 2,6

confinante nell'insieme con i mappali 582, 529, 706, 704, 130,

703, 211 e 60, tutti del Foglio 11 del Catasto Terreni di Pe-

schiera del Garda; salvo altri.

Ai fini catastali si precisa che il mappale 702 di are 61.1

deriva dal mappale 61 di are 70.0 ed il mappale 705 di are

4.90 deriva dal mappale 281 di are 5.26, giusta tipo di fra-

zionamento in data 23 febbraio 2009 prot. n. VR0059794; aloro

volta sia il mappale 61 di are 70.09, sia il mappal 281

are 5.26 derivano entrambi dall'originario mappale 61 di are

75.35, giusta tipo di frazionamento n. 872/84.

2) Ai sensi e per gli effetti della vigente legislazione in

materia urbanistica, la Parte venditrice mi consegna il certi-

ficato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di

Peschiera del Garda in data 5 febbraio 2020 n. 2393 di proto-

collo, certificato che in originale si allega al presente atto

sotto la lettera "B", e dichiara che successivamente alla data

di rilascio dello stesso non sono avvenute modificazioni negli

strumenti urbanistici in base ai quali il medesimo è stato

compilato.

La Società venditrice dichiara che, relativamente al Piano di

lottizzazione di cui fa parte il terreno in oggetto, il Comune

di Peschiera del Garda ha rilasciato:

- l'autorizzazione a lottizzare n.2960 in data 8 giugno 2007;

- il permesso di costruire per opere di urbanizzazione n. 3908

in data 8 giugno 2007 e successivo permesso di costruire in

variante n. 3908/2 del 25 agosto 2015.

La Parte venditrice dichiara che il lotto in oggetto viene

| | | |
|--|---|--|
| | | |
| | trasferito con opere di urbanizzazione già realizzate e com- | |
| | pletamente ultimate come risulta pure dal certificato di col- | |
| | laudo definitivo in data 7 febbraio 2018, depositato al Comune | |
| | di peschiera del Garda il 7 marzo 2018 prot. n. 0004875. | |
| | 3) Il sopra descritto terreno viene trasferito nello stato di | |
| | fatto e di diritto in cui attualmente si trova, noto alla Par- | |
| | te acquirente, a corpo e non a misura, con ogni azione, ragio- | |
| | ne, pertinenza, accessione, diritto, uso, servitù eventuale, | |
| | con quant'altro al medesimo inerente, ed in particolare con | |
| | tutte le servitù, apparenti e non, così come in sito e quali | |
| | risultanti dallo stato dei luoghi, dalle mappe catastali e dai | |
| | titoli di provenienza. | |
| | Le Parti precisano che il presente contratto è stipulato in | |
| | seguito ad aggiudicazione di gara, come da comunicazione della | |
| | Società "AZIENDA GARDESANA SERVIZI S.P.A." alla Società "INVE- | |
| | STIMENTI GARFRA S.R.L.", in data 17 dicembre 2019 Prot. n. | |
| | 9460/2019, nella quale viene altresì precisato che "l'effica- | |
| | cia di citata aggiudicazione è subordinata alla positiva veri- | |
| | fica dei requisiti dichiarati in sede di gara, nonché dell'e | |
| | sito positivo della relazione di caratterizzazione del terreno | |
| | dalla quale si evinca che l'area ed il relativo sottosuolo so- | |
| | no scevri da contaminanti di qualsivoglia natura, conformemen- | |
| | te a quanto previsto dall'art. 3, quarto capoverso del capito | |
| | lato speciale descrittivo e prestazionale (...)". | |
| | Pertanto la | |
| | Parte venditrice, assumendo ampia responsabilità a riguardo, | |
| | | |

| | | |
|--|---|--|
| | | |
| | dichiara, e la Parte acquirente se ne dichiara edotta, che, | |
| | come risulta altresì nella relazione suddetta redatta in data | |
| | Data Breve , il terreno oggetto del presente atto ed il rela | |
| | tivo sottosuolo sono scevri da contaminanti di qualsivoglia | |
| | natura, conformemente a quanto previsto dall'art. 3, quarto | |
| | capoverso del capitolato speciale descrittivo e prestazionale, | |
| il tutto anche ai sensi del D.Lgs. 152/2006. | | |
| | Le Parti, inoltre, confermano e danno atto della accertata ve- | |
| | rifica positiva dei requisiti richiesti e dichiarati in sede | |
| | della suddetta gara. | |
| | Le Parti precisano che il terreno in contratto corrisponde al | |
| | "Lotto n. " del Piano di Lottizzazione denominato "P.D.L. | |
| | Mandella" convenzionato con il Comune di Peschiera del Garda | |
| | con atto a rogito del Notaio Corrado Defendi di Brescia in da- | |
| | ta 13 novembre 2006 n. 44562/12713 di repertorio, registrato | |
| | all'Ufficio di Brescia 2 dell'Agenzia delle Entrate in data 30 | |
| | novembre 2006 al n. 5910 Serie 1 e trascritto a Verona il 5 | |
| dicembre 2006 ai nn. 60711/35035 e successiva parziale modifi- | | |
| | ca autenticata dal Segretario Generale del Comune di Peschiera | |
| | del Garda, Dott. Stefano Venturi, in data 20 aprile 2015 Rep | |
| | n. 2676, in data 21 aprile 2015 Rep. n. 2677, in data 24 aprile | |
| | 2015 Rep. n. 2678, in data 27 aprile 2015 Rep. n. 2679, in | |
| | data 15 giugno 2015 Rep. n. 2681 ed in data 17 giugno 2015 | |
| | Rep. n. 2682, registrata all'Ufficio di Verona 1 dell'Agenzi | |
| | delle Entrate in data 25 giugno 2015 al n. 13 Serie 2, tra- | |
| | | |

scritta a Verona il 2 luglio 2015 ai nn. 22709/15065.

La Parte acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza

di tutte le clausole contenute nella suddetta convenzione di

lottizzazione e relativa modifica, accettandone i relativi ef-

fetti formali e sostanziali e subentrando nelle relativob-

bligazioni.

In relazione alla sopra menzionata convenzione di lottizzazio-

ne, le Parti precisano che le opere di urbanizzazione primaria

e secondaria e l'onere di cessione gratuita al Comune delle

aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria rimangono a

carico della Parte venditrice, mentre sono a carico della Par-

te acquirente gli oneri di urbanizzazione, il contributo sul

costo di costruzione, nonché le spese e quant'altro inerente

l'edificabilità del lotto ed i relativi permessi di costruire

e conseguenti ulteriori titoli autorizzativi amministrativi,

oltre alle spese per l'allacciamento alle opere di urbanizza-

zione primaria.

Le Parti si danno reciprocamente atto che, in base al

suddetto Piano di Lottizzazione, al lotto compravenduto compe-

te una capacità edificatoria pari a metri cubi .

4) La Società venditrice presta tutte le garanzie di legge,

specie per evizioni, e dichiara che i beni in oggetto sono di

sua piena ed esclusiva proprietà in forza dell'atto di compra-

vendita autenticato dal Notaio Enrico Lera di Brescia in data

24 novembre 2000, repertorio n. 11913/1860, registrato a Bre-

| | | |
|--|---|--|
| | | |
| | scia in data 7 dicembre 2000 al n. 7009 Serie 2V e trascritto | |
| | a Verona in data 11 dicembre 2000 ai nn. 46531/31390, atto ben | |
| | noto alla Parte acquirente che si obbliga per sé, successori | |
| | ed aventi causa a qualsiasi titolo ad osservarne tutte le pat- | |
| | tuizioni. | |
| | La Società venditrice dichiara, altresì, che i beni medesimi | |
| | sono liberi da qualsiasi peso, vincolo, onere, gravame, dirit- | |
| | to di prelazione legale di terzi o da terzi vantato, ipoteca | |
| | trascrizione pregiudizievole, ad eccezione dei patti, vincoli | |
| | oneri e servitù di cui alla sopra citata Convenzione di lot- | |
| | tizzazione, nonché dell'ipoteca iscritta a Verona il 25 feb | |
| | braio 2008 ai nn. 8411/1574, a favore della Banca Popolare d | |
| | Verona - S.Geminiano e S.Prospiero Società per Azioni (ora BA | |
| | CO BPM S.P.A.), formalità a garanzia di un debito già esti | |
| | per la quale è stato rilasciato formale atto di assenso alla | |
| | cancellazione da me autenticato in data odierna, repertorio | |
| | , che verrà quanto prima annotato a margine della suddet- | |
| | ta iscrizione ipotecaria ad esclusive cura e spese della Parte | |
| | venditrice. | |
| | La Parte venditrice garantisce, inoltre, di essere in regola | |
| | con il pagamento di imposte, tributi e contributi di ogni ge- | |
| | nere, inerenti in particolare all'immobile compravenduto e, | |
| | comunque, determinanti privilegio sullo stesso, obbligandosi | |
| | espressamente a tenere indenne la Parte acquirente da ogni ri- | |
| | chiesta o molestia che eventualmente dovesse sopportare in re- | |
| | | |

| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | lazione al soddisfacimento di ogni onere fiscale sorto ante- | |
| | riormente o conseguente alla stipula del presente atto; garan- | |
| | tisce, in particolare, l'inesistenza di sanzioni e di viola- | |
| | zioni di carattere fiscale. | |
| | Il signor Silvioli Alberto, nella sua qualità di legale rap- | |
| | presentante della Società venditrice, dichiara espressamente | |
| | che non vi sono cause pendenti (innanzi all'autorità giudizia- | |
| | ria ordinaria, civile, penale, amministrativa, fiscale o con- | |
| | tributiva o ad organismi arbitrali), azioni o reclami minac- | |
| | ciati né sussistono procedure concorsuali e/o sentenze di con- | |
| | danna pronunciate nei confronti della stessa Parte venditrice. | |
| | Le Parti dichiarano di essere a conoscenza che la Conservato- | |
| | ria dei Registri Immobiliari di Verona è aggiornata al | |
| | marzo 2020, data fino alla quale possono essere accertati, at- | |
| | traverso l'interrogazione del sistema informatico, lo stato | |
| | della proprietà immobiliare e la libertà da iscrizioni e tra- | |
| | scrizioni pregiudizievoli dei beni oggetto del presente atto e | |
| | comunque la Parte venditrice dichiara espressamente, assumen- | |
| | dosene l'esclusiva responsabilità, che non esistono titoli per | |
| | l'iscrizione e/o la trascrizione di formalità pregiudizievoli | |
| | a suo carico relative ai beni in oggetto. | |
| | 5) L'immissione in possesso, a tutti gli effetti utili ed one- | |
| | rosi, decorre da oggi. | |
| | 6) Il prezzo, convenuto ed accettato fra le Parti in Euro | |
| | 1.084.704,23 (un milione ottantaquattromila settecentoquattro | |
| | | |

virgola ventitre), dichiara la Parte venditrice di averlo già ricevuto in precedenza a questa stipula dalla Parte acquirente, a favore della quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo.

Ai sensi del comma 22 dell'art. 35 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni nella Legge n. 248

del 4 agosto 2006 e successive ulteriori modificazioni, il **si-**

gnor Silvioli Alberto, quale legale rappresentante della Società venditrice, e il signor Cresco Angelo Gaetano, quale legale rappresentante della Società acquirente, da me richiamati, **ai** sensi dell'articolo 76 del Testo Unico in materia di documentazione amministrativa (D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445), sulle conseguenze penali previste per le dichiarazioni mendaci o reticenti dalle Leggi vigenti, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, congiuntamente attestano, ai sensi e per gli

effetti degli articoli 46 e seguenti del suddetto Testo Unico,

quanto segue:

A) che il suddetto prezzo di Euro 1.084.704,23 (un milione ottantaquattromilasettecentoquattro virgola ventitre) è stato pagato come segue:

- quanto ad Euro 189.571,08 (centoottantanovemila cinquecentosettantuno virgola zero otto) mediante assegno circolare non trasferibile di pari importo n. 5503351756-06 emesso in data 9

| | | |
|--|---|--|
| | | |
| | marzo 2020 dalla Banca Popolare di Sondrio, Filiale di Pe- | |
| | schiera del Garda, all'ordine della Società venditrice: | |
| | - quanto ad Euro 895.133,15 (ottocentonovantacinquemila cento- | |
| | trentatrevirgola quindici) mediante i seguenti due assegni | |
| | circolari non trasferibili emessi in data 9 marzo 2020 da | |
| | Banca Popolare di Sondrio, Filiale di Peschiera d'Garda, | |
| | all'ordine, come espressamente richiesto dalla Società vendi- | |
| | trice al fine di ottenere la cancellazione dell'ipoteca in | |
| | precedenza indicata, del Banco BPM S.p.a.: | |
| | * n. 5503351754-04 di Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola | |
| | zero zero); | |
| | * n. 5503351755-05 di Euro 395.133,15 (trecentonovantacinque- | |
| | mila centotrentatre virgola quindici); | |
| | B) che per la conclusione del presente contratto non si sono | |
| | avvalsi dell'opera di mediatori, neppure occasionali. | |
| | Le Parti, previamente informate della facoltà attribuita | |
| | dall'art. 1, comma 63 lett. c), della Legge 27 dicembre 2013 | |
| | n. 147, come modificata dalla Legge 4 agosto 2017 n. 124, con- | |
| | fermano di non volersi avvalere del deposito del prezzo o di | |
| | parte dello stesso, ivi disciplinato. | |
| | 7) La Parte venditrice dichiara di rinunciare a qualsiasi di- | |
| | ritto di ipoteca legale, comunque derivante dal presente atto, | |
| | ed esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari di Verona | |
| | da ogni responsabilità al riguardo. | |
| | 8) La Società venditrice, tramite il costituito suo legale | |
| | | |

| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | rappresentante, dichiara che il presente atto, concretan | |
| | cessione di area a destinazione edificatoria in base a | |
| | strumenti urbanistici vigenti, effettuata nell'esercizio di | |
| | impresa, è soggetta all'Imposta sul Valore Aggiunto, e che es- | |
| | sa è iscritta all'Agenzia delle Entrate di Brescia al n. | |
| | 03496780176 di Partita I.V.A.. | |
| | Il presente atto è assoggettato ad I.V.A. con il meccanismo | |
| | della "scissione dei pagamenti", cosiddetto "split payment", | |
| | che comporta il versamento dell'IVA allo Stato direttamente da | |
| | parte del soggetto che riceve la fattura e che deve effettuare | |
| | il pagamento, ai sensi dell'art. 1 del D.L. 50/2017, converti- | |
| | to con modificazioni nella Legge 96/2017, che ha modificato | |
| | l'art. 17-ter del D.P.R. 633/72. Conseguentemente la Parte | |
| | venditrice emette la relativa fattura senza addebito di impo- | |
| | sta, con l'annotazione "scissione dei pagamenti - art. 17 ter | |
| | DPR 633/72". | |
| | 9) Le spese del presente atto e successive consequenziali sono | |
| | a carico della Parte acquirente, che dichiara di assumerle. | |
| | Le Parti esonerano espressamente me Notaio dalla lettura degli | |
| | allegati. | |
| | | |
| | Questo atto, scritto a macchina ai sensi di legge da persona | |
| | di mia fiducia e completato a penna da me Notaio, da me letto | |
| | ai Componenti che lo dichiarano conforme alla volontà espres- | |
| | | |

| | | |
|--|---|--|
| | sami, lo approvano e con me lo sottoscrivono e lo firmano a | |
| | marginie dei fogli intermedi, alle ore e minuti | |
| | occupa facciate e fin qui della di fogli. | |
| | | |

| |
|--|
| |
| |

| |
|--|
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |

| |
|--|
| |
| |

| |
|--|
| |
| |
| |
| |

| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | | |