

Dott. CORRADO PASTORE

NOTAIO

65121 - PESCARA - Piazza Duca D'Aosta, 38

Tel. 085.4212016 - Fax 085.4213629

Cod. Fisc. PST CRD 78B19 G482T

Repertorio n.10074

Raccolta n.9328

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, il giorno ventinove del mese di giugno (lì 29 giugno 2021) in Pescara, Piazza Duca d'Aosta civico n.38.

Innanzitutto a me Dott. Avv. Corrado Pastore, Notaio in Pescara, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Teramo e Pescara,

sono presenti i signori:

- **MAGNACCA Ernino**

[redacted] domiciliato presso la sede della società di cui appresso, nella sua qualità di **unico socio accomandatario** e come tale legale rappresentante della **società**:

= "**MAGNACCA MANUFATTI di MAGNACCA Ernino & C. S.a.s.**" con sede in Ripa Teatina (CH) via Ruota d'Alento senza numero civico, numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Chieti - Partita IVA - codice fiscale **02569400696**, CCIAA di Chieti-Pescara, REA n.CH-188833, giusta i poteri conferitigli dalla legge e dai vigenti patti sociali, società che **in appresso** verrà chiamata anche "**società venditrice**" e

- **ZACCARDI Pasqualino**

[redacted] e **ZACCARDI Dario**

[redacted] entrambi domiciliati per la carica presso la sede sociale di cui appresso, nella loro qualità di **coamministratori** e come tali legali rappresentanti della **società**:

= "**ASFALTI ZACCARDI GROUP S.R.L.**" con sede in San Giovanni Teatino (CH) via Giuseppe Mazzini n.66/A, numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Chieti - Partita IVA - codice fiscale **02505510699**, CCIAA di Chieti-Pescara, REA n.CH-184011, con capitale sociale, interamente versato, di euro 60.000, giusta i poteri loro conferiti dalla legge e dal vigente statuto sociale, società che **in appresso** verrà chiamata anche "**società acquirente**".

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io Notaio sono certo, con il presente atto

convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

La società "**MAGNACCA MANUFATTI di MAGNACCA Ernino & C. S.a.s.**", in persona come sopra, con ogni più ampia garanzia di legge in fatto ed in diritto, **vende** e trasferisce alla società "**ASFALTI ZACCARDI GROUP S.R.L.**" che, in persona come sopra, accetta ed **acquista la piena proprietà** sul seguente immobile sito in agro del **Comune di Ripa Teatina (CH)** alla **Via Ruota d'Alento** e precisamente:

Registrato
in Pescara
il 14/07/2021
al n° 7889
serie 1T

Trascritto a CHIETI
il
al n. R.G.
al n. R.P.
di importo € 0,00

*** appezzamento di terreno** avente superficie catastale di **complessivi metri quadrati 6.947** (seimila novecento quarantasette), di cui quanto a **metriquadrati 5.639** (cinquemilaseicentotrentanove) **ricadenti in zona edificatoria 'D1-completamento delle attività produttive'** ed i restanti **metriquadrati 1.308** (milletrecentootto) **ricadenti in zona agricola e confinante**, nel suo insieme, con particelle 4181, 4163, 4164, 4124, 4098, 4097 e 4031 del foglio 6, salvo altri; riportato nel **Catasto Terreni** del Comune di Ripa Teatina al **foglio 6**:

*** particella 4162**, seminativo di 2[^], are 32.30, r.d. euro 15,01, r.a. euro 16,68;

*** particella 4165**, seminativo di 1[^], centiare 7, r.d. euro 0,04, r.a. euro 0,04;

*** particella 15**, frutteto di classe unica, are 2.00, r.d. euro 1,96, r.a. euro 0,93;

*** particella 438**, seminativo di 2[^], centiare 10, r.d. euro 0,05, r.a. euro 0,05;

*** particella 4160**, seminativo di 2[^], are 35.00, r.d. euro 16,27, r.a. euro 18,08.

In ottemperanza a quanto disposto dall'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 **si allega** al presente preliminare **sotto la lettera "A"** il **certificato di destinazione urbanistica** rilasciato dal Comune di Ripa Teatina **in data 25 marzo 2021 prot.2216** dichiarando la società venditrice, in persona come sopra, che, nel frattempo, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Ai sensi dell'art.10 comma 1° della Legge 21 novembre 2000 n.353, la società venditrice, in persona come sopra, dichiara inoltre che l'appezzamento di terreno in oggetto non è stato percorso dal fuoco negli ultimi quindici anni.

In ordine all'appezzamento di terreno oggetto della presente alienazione, **si precisa che la società venditrice ha presentato al Comune di Ripa Teatina un progetto per la realizzazione di un capannone ad uso attività produttive** e che, tale progetto, è stato assentito da provvedimento conclusivo - **permesso di costruire n.2/SUAP** rilasciato dal predetto Comune **in data 28 giugno 2019**.

I componenti, nella succitata qualità, dichiarano e confermano che i propri dati anagrafici e quelli delle società che rappresentano, sono quelli in epigrafe riportati.

ARTICOLO 2

Quanto venduto si intende e viene trasferito con gli accessi, le accessioni, le pertinenze, le dipendenze, con le servitù attive e passive legalmente esistenti, così come dalla società venditrice si possiede e si ha diritto a possedere ed in particolare così come **alla medesi-**

ma **società venditrice pervenuto in forza di atto di compravendite** a rogito del Notaio Gennaro Luca Giordano di Miglianico in data 18 febbraio 2019 Rep.6150/5049, registrato a Chieti il 1^o marzo 2019 al n.990 serie 1T e **trascritto a Chieti il 4 marzo 2019 ai nn.2941 e 2942 di formalità**, atti ben noti alla medesima società acquirente come, in persona come sopra, dichiara.

ARTICOLO 3

Il **prezzo** della vendita viene convenuto a corpo e non a misura in **complessivi euro 240.000** (duecentoquaranta mila), **di cui euro 237.500** (duecentotrenta settemilacinquecento) **oltre I.V.A. al 22%** (ventidue per cento) pari ad **euro 52.250** (cinquanta duemila duecento cinquanta) **per la zona edificatoria ed euro 2.500** (duemilacinquecento) **per la zona agricola e, quindi, per complessivi euro 292.250** (duecento novantaduemila duecentocinquanta) e **viene regolato** mediante il **titolo di pagamento** che in copia **si allega** al presente atto **sotto la lettera "B"**.

La società venditrice, in persona come sopra, quindi, **rilascia alla società acquirente ampia e finale quietanza di saldo con rinuncia all'ipoteca legale**.

Le società venditrice ed acquirente, a norma di quanto prescritto dall'art.35, comma 22, del Decreto Legge n.223 del 4 luglio 2006 (convertito con modifiche con legge n.248 del 4 agosto 2006), come sopra rappresentate, dichiarano, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. n.445 del 28 dicembre 2000, previo richiamo alle sanzioni penali previste dall'art.76 del citato D.P.R. nel caso di dichiarazioni mendaci, che il prezzo relativo alla presente compravendita è stato interamente regolato con le modalità di cui sopra e che, per la presente transazione, non si sono avvalse dell'opera di mediatori, intermediari o agenzie di mediazione immobiliare.

Le parti, nella qualità, dichiarano di non volersi avvalere delle facoltà loro concesse dall'art.1 comma 63 lettera "c" della legge 27 dicembre 2013 n.147, dopo esserne state edotte da me Notaio.

ARTICOLO 4

La società venditrice, in persona come sopra, volendo rispondere in caso diverso per l'evizione e per i danni come per legge, **dichiara e garantisce che:**

- quanto venduto le appartiene in piena ed assoluta titolarità e disponibilità;
- lo stesso immobile è libero da censi, canoni, livelli ed altri oneri reali in genere, da diritti, azioni e ragioni comunque vantati da terzi, da litis pendenze, da diritti di prelazione di natura reale, compresa quella agraria e del confinante e da ipoteche e trascrizioni comunque pregiudizievoli.

ARTICOLO 5

Da oggi rendite e oneri del possesso sono a profitto e a carico della società acquirente la quale, in persona come sopra, dichiara di aver preso visione di quanto acquistato e di averlo trovato di proprio gradimento senza eccezioni o riserve.

La consegna di quanto in oggetto, libero da persone e da cose, viene effettuata in data odierna in favore della società acquirente che, come sopra rappresentata, ne dà atto alla società venditrice.

ARTICOLO 6

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico della società acquirente.

Ai soli fini fiscali le parti dichiarano che **del complessivo prezzo** come sopra convenuto pari a **complessivi euro 240.000** (duecentoquarantamila), **euro 2.500** (duemilacinquecento) che rappresentano il valore della **zona di terreno avente destinazione agricola**, sono **fuori campo I.V.A.** ai sensi dell'art.2 comma 3° lettera 'c' del D.P.R. n.633/72 e, pertanto, **soggetti ad imposta di registro con aliquota del 15%** (quindici per cento) mentre **euro 237.500** (duecento trentasette mila cinquecento) che rappresentano il valore della **zona di terreno avente destinazione edificatoria**, sono **soggetti ad I.V.A.** con l'**aliquota** ordinaria del **22%** (ventidue per cento) ai sensi dell'art.16 comma 1° del citato D.P.R. n.633/72 e, pertanto, **soggetti ad imposta fissa di registro.**

La società venditrice, in persona come sopra, esonerandomi da ogni responsabilità a riguardo, dichiara inoltre di essere stata edotta da me Notaio del fatto che, **del complessivo prezzo oggi incamerato** per l'alienazione che precede pari a complessivi euro 240.000 (duecentoquarantamila), **euro 237.500** (duecento trentasettemila cinquecento) che rappresentano la **parte di prezzo inerente il terreno** ricadente in **zona di natura edificatoria**, è **soggetta a plusvalenza** ai sensi dell'art.67 del D.P.R. 22 dicembre 1986 n.917 (T.U.I.R.).

Le parti, in proprio e nella qualità, dichiarano di essere state ampiamente edotte da me Notaio rogante circa tutte le conseguenze civili, amministrative e fiscali, di qualsiasi genere e natura, relative al presente atto e confermano di averne ricevuta la più ampia consulenza al riguardo, esonerandomi da qualsiasi responsabilità in merito.

I comparenti, in proprio e nella qualità, consapevoli delle responsabilità penali per la resa di dichiarazioni mendaci di cui al D.P.R. n.445/00, dichiarano, infine, di essersi recati in questi luogo, giorno ed ora su loro espressa ed insistente richiesta, in quanto le mo-

tivazioni alla base della stipula del presente atto rivestono il carattere di necessità ed urgenza, ai sensi della normativa vigente in materia di COVID-19 ed i relativi loro spostamenti sono conformi alla predetta normativa ed alle ordinanze regionali e dei Comuni coinvolti dagli stessi; il tutto esonerando me Notaio da qualsiasi responsabilità in merito.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho fatto scrivere da persona di mia fiducia con mezzo meccanico, ho completato di mia mano ed ho quindi letto, alle parti le quali, a mia domanda, lo approvano e lo confermano.

Il presente atto viene sottoscritto alle ore 19:10 (diciannove e dieci minuti), e consta di tre fogli scritti su nove pagine e fin qui sulla decima.

F.TO: MAGNACCA ERNINO

ZACCARDI PASQUALINO

DARIO ZACCARDI

CORRADO PASTORE NOTAIO