### STUDIO NOTARILE ASSOCIATO DOTT.SSA EZILDA MARICONDA DOTT. SIMONE CHIANTINI

Repertorio n. 19565

Raccolta n. 10222

# COMPRAVENDITA

### REPUBBLICA ITALIANA

## KEDORRIICA LIADIANA

L'anno duemilasedici, il giorno trenta  $\hspace{1cm} \text{del mese di dicembre}$ 

In Milano, Galleria Pattari n. 2

lì, 30 dicembre 2016

Avanti a me Dottor SIMONE CHIANTINI, Notaio in Milano, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese,

### sono presenti i signori:

- GIOACCHINO RUSSO nato a Niscemi il 14 ottobre 1960 e domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene nella sua qualità di Amministratore Unico della società "NUOVA ORTENSIA S.R.I." con sede in Cecina, Via Luca della Robbia n. 26/B, capitale sociale euro 30.000,00 interamente versato, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese della Maremma e del Tirreno 01652860493, al presente atto autorizzato in virtù dei poteri a lui conferiti dallo statuto sociale;
- MASSIMILIANO FABBRO nato a Paderno Dugnano il 18 maggio 1968 e residente in Crespina Lorenzana, Via Bugallo n. 1, codice fiscale FBB MSM 68E18 G220M, il quale dichiara di essere libero di stato.
- Io Notaio sono certo dell'identità personale dei comparenti i quali con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

#### Articolo 1

- S.R.L.", "NUOVA ORTENSIA come sopra La società vende all'Ing. MASSIMILIANO FABBRO, rappresentata, specificati sui sequenti i diritti appresso acquista, immobili siti in Comune di Crespina Lorenzana, Via San Rocco nn. dal 22 al 30 entrambi compresi e precisamente:
- a) piena proprietà su vecchia villa storica, originariamente denominata "VILLA SANTERNETTI" attualmente allo stato di rudere del tutto non più fruibile, originariamente sviluppantesi sui piani da seminterrato a terzo con annessa area di pertinenza, il tutto confinante in un sol corpo con strada e proprietà di cui ai mappali 706, 701 e 702, salvo altri;
- b) diritti pari alla metà indivisa della piena proprietà su appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di mq. 200 (duecento), confinante con proprietà di cui ai mappali 700 e 703 e strada, salvo altri.
- L'immobile di cui alla precedente lettera a), intestato alla parte venditrice nel Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana, risulta censito in detto Catasto Fabbricati alla Sezione di Crespina (sezione A) al foglio



Registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Milano 2 il 30 dicembre 2016 n. 68760 Serie 1T Esatti € 355,00 26, mappale 633, Via San Rocco n. 8, piano S1-T-1-2-3, unità collabenti, categoria F/2.

Trattandosi di immobile al quale è stata attribuita la categoria F/2 non trova applicazione al presente atto il comma 1 bis dell'art. 29 della Legge 27 febbraio 1985 n. 52. Detto immobile risulta altresì censito nel Catasto Terreni del Comune di Crespina Lorenzana alla Sezione di Crespina (sezione A) al foglio 26:

- .. mappale 703, uliveto, classe 1, are 7.50, reddito dominicale euro 3,95, reddito agrario euro 2,32,
- .. mappale 704, uliveto, classe 1, are 7.70, reddito dominicale euro 4,06, reddito agrario euro 2,39,
- .. mappale 705, uliveto, classe 1, are 15.45, reddito dominicale euro 8,22, reddito agrario euro 4,79.

L'appezzamento di terreno di cui alla precedente lettera b) risulta censito nel Catasto Terreni del Comune di Crespina Lorenzana alla Sezione di Crespina (sezione A) al foglio 26, mappale 701, uliveto, classe 2, are 2.00, reddito dominicale euro 0,72, reddito agrario euro 0,41.

La parte venditrice, in persona come sopra:

- \*\* da me Notaio resa edotta circa le sanzioni penali previste dal D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, sotto la propria personale responsabilità, ai sensi della normativa vigente in materia urbanistica ed edilizia, dichiara che le opere di costruzione della villa in oggetto sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente a tale data non sono state eseguite opere soggette a provvedimento autorizzativo o a sanatoria ai sensi della suddetta normativa;
- \*\* in osservanza di quanto disposto dall'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni, consegna a me Notaio il certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni in oggetto e dichiara che dalla data del rilascio alla data odierna non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici.

Detto certificato, rilasciato dal Comune di Crespina Lorenzana in data 21 dicembre 2016, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

La parte venditrice, come sopra costituita, dichiara che:

- \*\* ai sensi della normativa nazionale e regionale in materia di rendimento energetico degli edifici non ricorre obbligo di dotare la villa oggetto del presente atto dell'attestato di certificazione energetica o dell'attestato di prestazione energetica trattandosi di un rudere in stato completamente non fruibile;
- \*\* per l'immobile oggetto del presente atto il Sindaco di Crespina Lorenzana ha emesso in data 16 gennaio 2013 una ordinanza per l'effettuazione di urgenti lavori di restauro.

La presente vendita viene fatta e accettata a corpo e non a misura, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive - comprese le servitù di cui all'atto a rogito Notaio Mario Miccoli di Livorno in data 1 luglio 2009 rep.n. 45317/21491, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno in data 24 luglio 2009 al n. 7383 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 27 luglio 2009 ai nn. 12812/7479 - nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto si trova, si possiede e dalla parte venditrice si ha diritto di possedere in virtù dei titoli di provenienza. Sono comprese nella vendita le impalcature e le strutture metalliche e lignee di sostegno e sicurezza ed ogni altro oggetto presente nella proprietà.

#### Articolo 3

Il prezzo della presente vendita è stato tra le parti convenuto e accettato in complessivi euro 00 (complessivi euro 00,00 per il fabbricato ed euro 00 (complessivi euro 00,00 per il terreni agricoli.

Le parti, come sopra costituite, da me Notaio rese edotte circa le sanzioni penali previste dal D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, sotto la propria personale responsabilità, dichiarano che di detto prezzo:

- quanto ad euro 1,00 (1 la virgola zero zero) la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di averli ricevuti dalla parte acquirente, alla quale rilascia quietanza, mediante un assegno bancario, recante la clausola di non trasferibilità, dell'importo di euro 1,00 (diecimila virgola zero zero) emesso in data odierna a favore della parte venditrice, tratto su c/c acceso presso la Sede di Milano della "Banca del Piemonte S.p.A.", distinto con il n.
- quanto ai residuali euro 100 (control de virgola zero zero) la parte acquirente si obbliga a versarli, senza maggiorazione di interessi, alla parte venditrice entro dieci giorni alla data di avveramento della condizione sospensiva di cui al successivo articolo 5 mediante assegno circolare o bonifico bancario.
- La parte venditrice, in persona come sopra, rinuncia all'ipoteca legale nascente dal presente atto con esonero per il competente dirigente dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Livorno Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità al riguardo.

### Articolo 4

La parte venditrice garantisce la buona proprietà e libera disponibilità di quanto venduto per esserle pervenuto con

atto di compravendita sottoposta a condizione sospensiva a rogifo Notaio Marta Cavallini di Livorno in data 16 dicembre 2013 rep.n. 49788/31191, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno in data 3 gennaio 2014 al n. 39 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 3 gennaio 2014 ai nn. 37/32 e successivo atto di avveramento di condizione sospensiva a rogito medesimo Notaio Marta Cavallini in data 19 dicembre 2014 rep.n. 50399/31719, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno in data 9 gennaio 2015 al n. 109 ed annotato a margine della suddetta trascrizione presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 13 gennaio 2015 ai nn. 350/47. Ne garantisce altresì la libertà da pesi e vincoli di sorta, tasse ed imposte arretrate dirette e indirette ed iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e presta le più garanzie di legge per ogni evizione e molestia.

#### Articolo 5

in the second

Le parti si danno atto che l'immobile in oggetto è assoggettato al vincolo di cui alla Legge 1° giugno 1939 n. 1089 (ora Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42), giusta provvedimento in data 9 ottobre 1979 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 14 novembre 1979 al n. 6842.

Il presente atto è pertanto sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio, da parte dei soggetti cui spetta, del diritto di prelazione di cui all'art. 60 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.

Le parti si impegnano, in caso di mancato esercizio da parte delle competenti Autorità del diritto di prelazione nei termini stabiliti dalla normativa vigente, a stipulare atto da cui risulti l'avveramento della predetta condizione sospensiva da annotare a margine della trascrizione del presente atto.

#### Articolo 6

La parte acquirente verrà immessa nel possesso di quanto acquistato dal momento dell'avveramento della condizione di cui al precedente articolo 5 e da tale data pertanto decorreranno a suo favore e carico utili ed oneri.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che:

- .. il terreno in oggetto non è parte di lottizzazione abusiva ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e che lo stesso non ricade in territori percorsi dal fuoco;
- .. non esistono soggetti titolari del diritto di prelazione agraria di cui all'art. 8 della Legge 26 maggio 1965 n. 590 così come modificato dall'art. 7 della Legge 14 agosto 1971 n. 817.

In caso di avveramento della condizione di cui al precedente articolo 5 si procederà ad effettuare la denuncia di cui all'art. 19 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 ed al successivo pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Il presente atto è esente da IVA in quanto avente ad oggetto il trasferimento di terreni agricoli nonché di fabbricato allo stato di rudere da parte di impresa non costruttrice e che non vi ha eseguito, neanche tramite imprese appaltatrici, negli ultimi cinque anni i lavori di cui alle lettere c), d) ed f) dell'art. 3, primo comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, come la società "NUOVA ORTENSIA S.R.L.", in persona come sopra, dichiara.

### Articolo 8

Le parti, come sopra costituite, da me Notaio rese edotte circa le sanzioni penali previste dal D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, sotto la propria personale responsabilità, dichiarano di non essersi avvalse con riferimento alla presente vendita dell'attività di mediatori o agenti immobiliari.

#### Articolo 9

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

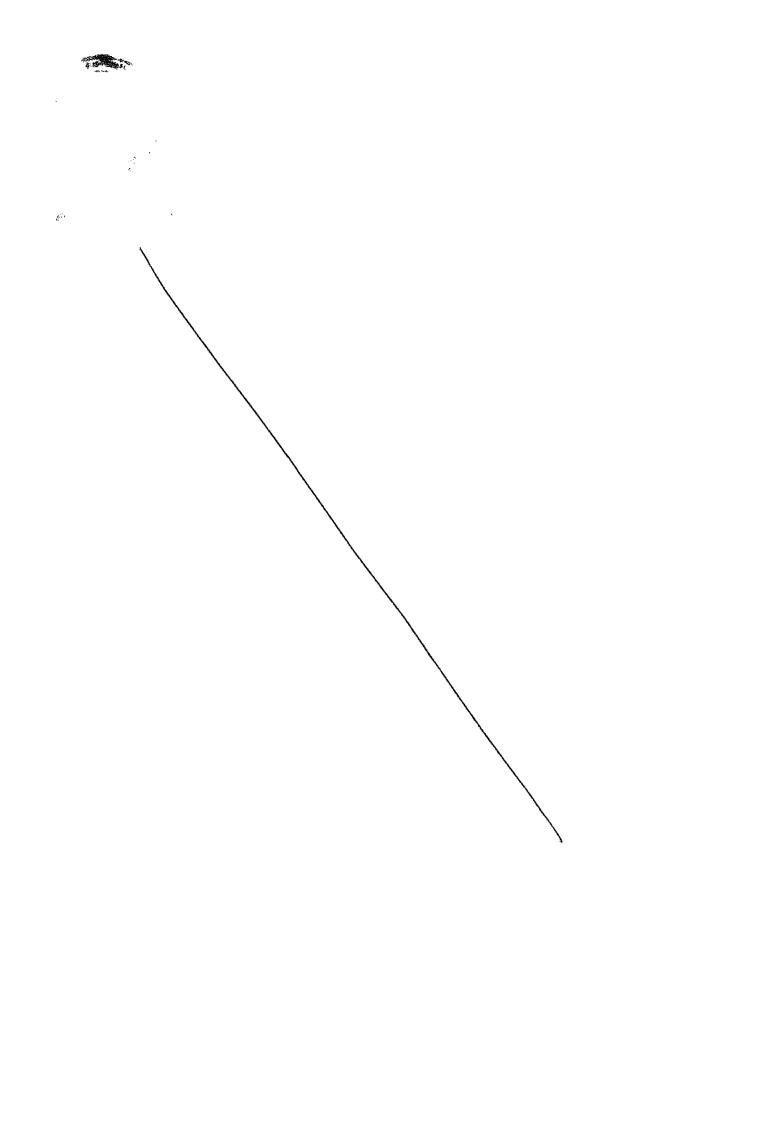
I comparenti esonerano me Notaio dalla lettura dell'allegato. Del presente atto ho dato lettura ai comparenti i quali, da me richiesti, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono essendo le ore 12,50.

Scritto da persona di mia fiducia su tre fogli per pagine nove e fin qui della decima a macchina e in piccola parte a mano da me Notaio.

F.to: RUSSO Gioacchino

Massimiliano FABBRO Simone CHIANTINI notaio







### COMUNE DI CRESPINA LORENZANA

Provincia di PISA

AREA 3 – PIANIFICAZIONE E ASSETTO DEL TERRITOR

Servizio Urbanistica – Sportello Unico Edilizia – Protezione Civile Piazza Cesare Battisti, 22. 56042 CRESPINA LORENZANA (PI) Tel. 050/634722 4ax.

# IL RESPONSABILE DI DIREZIONE AREA 3 PIANIFICAZIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO

Vista la domanda del Sig. STEFANO BENDINELLI, agli atti dell'Ente al prot. n. 13340 del 15/12/2016, tendente ad ottenere una Certificazione di Destinazione Urbanistica dei terreni posti in questo Comune sezione A, nel foglio n. 26, particelle nn. 701, 703, 704 e 705;

Richiamato il Decreto Sindacale n. 6 del 30/06/2016 con il quale si incaricava il sottoscritto come responsabile Area 3 Pianificazione e Assetto del Territorio;

Richiamata la Legge Regionale Toscana del 22 novembre 2013 numero 69 che istituisce a far data dal 01 gennaio 2014 il nuovo Comune di Crespina Lorenzana ed in particolare l'art. 5 "Vigenza degli Atti";

Visto l'art.30 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche;

Vista la variante generale al Piano Strutturale e contestuale adozione del rapporto ambientale e sintesi non tecnica della V.A.S. adottata con delibera di consiglio comunale n.26/2011 ed approvato con delibera di consiglio comunale n.16/2012;

Vista la variante generale al Regolamento Urbanistico adottata con delibera di consiglio comunale n.72 del 30/12/2013 ed approvata con delibera di consiglio comunale n.09 del 02/03/2015 ed efficace dal 22/04/2015;

### **CERTIFICA**

- 1) che il terreno posto in questo Comune, sezione A, identificato nel foglio n. 26 particella n. 705 è classificato nel Regolamento Urbanistico in gran parte come zone agricole di interesse paesaggistico "E2" e in piccolissima parte in parchi di ville;
- 2) che il terreno posto in questo Comune, sezione A, identificato nel foglio n. 26 particella n. 704 è classificato nel Regolamento Urbanistico in parte come zone agricole di interesse paesaggistico "E2" e in parte in parchi di ville;

- che il terreno posto in questo Comune, sezione A, identificati nel foglio n. 26 particelle n.
  703 è classificato nel Regolamento Urbanistico come zone agricole di interesse paesaggistico "E2";
  - oche il terreno posto in questo Comune, sezione A, identificati nel foglio n. 26 particelle n. 701 è classificato nel Regolamento Urbanistico come zone agricole di interesse paesaggistico "E2" ed in piccola parte ricadente nel Pdr n. 15 Tav. 5 "Sistema di collina";
- 5) Che gli interventi sulle predette aree, sono disciplinati in generale dalle vigenti norme di Legge e di Regolamento Edilizio ed in particolare dalle prescrizioni di cui all'artt. 51,74 e 104, delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico non allegate al presente certificato;
- 6) Che i beni oggetto della presente certificazione sono applicabili le salvaguardie dell'art. 1 punto 6 della Relazione e Norme del Piano Strutturale approvato e dell'art. 8 del Regolamento Urbanistico approvato;

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici, ed è da ritenersi efficace sotto la specifica condizione che la planimetria allegata alla richiesta corrisponda all'originale in atti presso l'Ufficio del Territorio di Pisa.

A norma dell'art. 8 della legge 241/90 e s.m.e.i., si fa presente che il Responsabile del Procedimento è il sottoscritto Responsabile Area 3 Pianificazione e Assetto del Territorio.

Crespina Lorenzana, 21/12/2016

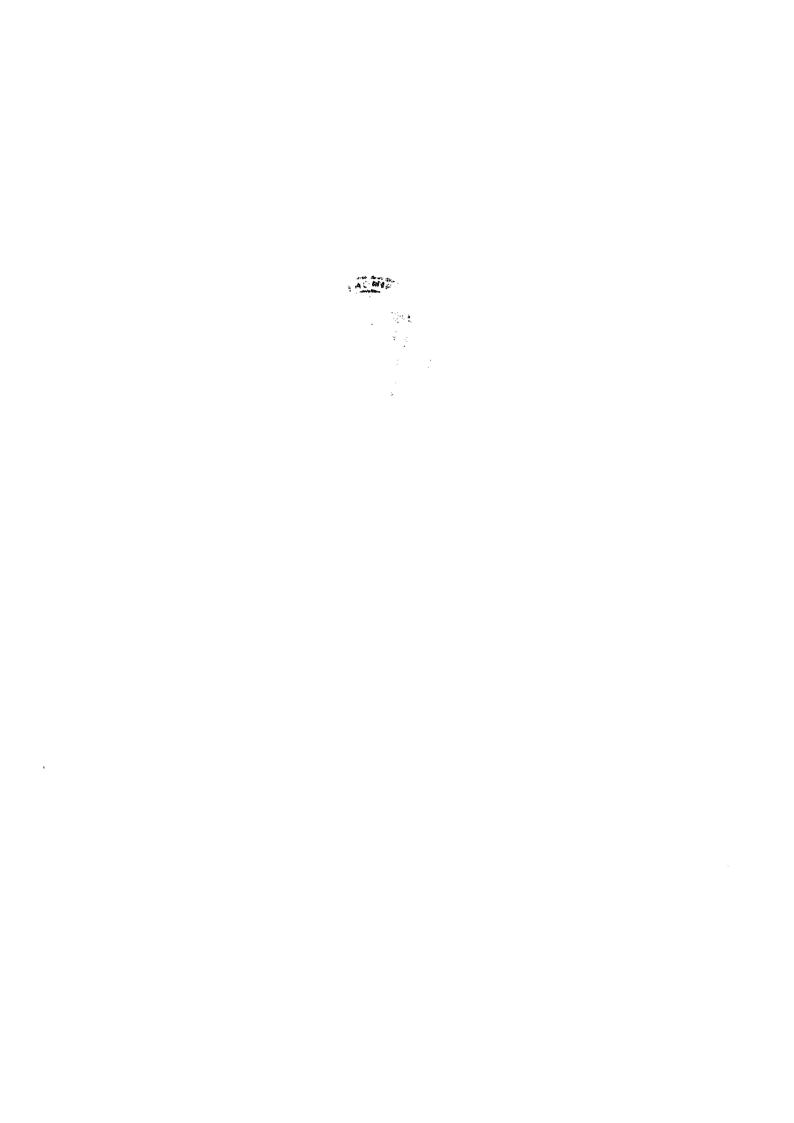


Il Responsabile Direzione Area 3. Pianificazione e Assetto del Territorio Istruttore Direttiyo P.E. Luca Melani

		11
	NOTIFICA A MANO ↓	V
Il sottoscritto	in qualità di	avendo già effettuato il
versamento delle somme dovute dichiara di aver ritirato oggi il Certificato di		
Destinazione Urbanistica, munito di marca da bollo, rilasciato in data 21/12/2016.		
		IL DICHIARANTE
		·

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO DI PARTE MILANO, 13 MARZO 2017







Ufficio provinciale di LIVORNO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Nota di trascrizione

Registro generale n.

46

Registro particolare n.

Presentazione n. 48 del 02/01/2017

UTC: 2016-12-30T14:15:44.748937+01:00

Pag. 1 - segue

# Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione

Totale

€ 235,00

Imposta ipotecaria Tassa ipotecaria

€ 200.00 € 35,00

Imposta di bollo

Sanzioni amministrative

Eseguita la formalità. Somma pagata € 235,00 (Duecentotrentacinque/00) Ricevuta/Prospetto di cassa n. 27

Protocollo di richiesta LI 160/1 del 2017

Il Conservatore Gerente GIACICH ELEONORA

# Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione

ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data Notaio 30/12/2016

**CHIANTINI SIMONE** 

Sede

MILANO (MI)

Numero di repertorio 19565/10222 Codice fiscale CHN SMN 67T06 H501 W

### Dati relativi alla convenzione

Specie

ATTO TRA VIVI

Descrizione

112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica

SI Eseguita in differita

Presenza di condizione

SI

Presenza di termini di efficacia dell'atto

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 2

Soggetti a favore 1

Soggetti contro

# Sezione B - Immobili

#### Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune Catasto

M328 A - CRESPINA LORENZANA (PI) CRESPINA

**FABBRICATI** 

Sezione urbana

Foglio 26

F2 - UNITA' COLLABENTI

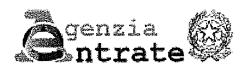
Particella 633 Consistenza

Subalterno

Natura Indirizzo

VIA SAN ROCCO

N. civico 8



Ufficio provinciale di LIVORNO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

### Nota di trascrizione

Registro generale n.

46

Registro particolare n.

28

Presentazione n. 48 del 02/01/2017

### UTC: 2016-12-30T14:15:44.748937+01:00 S1-T

Pag. 2 - segue

Piano

Immobile n. 2 Comune

M328 A - CRESPINA LORENZANA (PI) CRESPINA

Catasto

TERRENI

T - TERRENO

T - TERRENO

Foglio

**Particella** 26

Subalterno

Consistenza 7 are 50 centiare

Natura Immobile n. 3

Comune

M328 A - CRESPINA LORENZANA (PI) CRESPINA

704

TERRENI Catasto

Foalio Particella 26

Subalterno

Consistenza

7 are 70 centiare

Natura Immobile n. 4

Comune Catasto

Foalio

M328 A - CRESPINA LORENZANA (PI) CRESPINA

**TERRENI** 

Particella 26

705

Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza

15 are 45 centiare

Nome MASSIMILIANO

#### Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune

M328 A - CRESPINA LORENZANA (PI) CRESPINA

Catasto TERRENI

Foalio

Particella

701 Subalterno

Natura

T - TERRENO

Consistenza

2 are

# Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di **ACQUIRENTE** 

Cognome FABBRO 18/05/1968

a PADERNO DUGNANO (MI)

Sesso M Codice fiscale

FBB MSM 68E18 G220 M

- Relativamente all'unità negoziale n.

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n.

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Denominazione o ragione sociale

NUOVA ORTENSIA S.R.L.

Sede CECINA (LI) Codice fiscale 01652860493

- Relativamente all'unità negoziale n.

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n.

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2



Ufficio provinciale di LIVORNO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

### Nota di trascrizione

Registro generale n.

46

Registro particolare n.

28

Presentazione n. 48 del 02/01/2017

UTC: 2016-12-30T14:15:44.748937+01:00

Pag. 3 - Fine

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

CON IL TRASCRIVENDO ATTO SI PRECISA CHE LA VENDITA E' STATA FATTA E ACCETTATA A CORPO E NON A MISURA, CON TUTTI GLI ANNESSI E CONNESSI, ACCESSIONI E PERTINENZE, DIRITTI, AZIONI E RAGIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE - COMPRESE LE SERVITU' DI CUI ALL'ATTO A ROGITO NOTAIO MARIO MICCOLI DI LIVORNO IN DATA 1 LUGLIO 2009 REP.N. 45317/21491, REGISTRATO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI LIVORNO IN DATA 24 LUGLIO 2009 AL N. 7383 E TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LIVORNO IN DATA 27 LUGLIO 2009 AI NN. 12812/7479 - NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI QUANTO IN OGGETTO SI TROVA, SI POSSIEDE E DALLA PARTE VENDITRICE SI HA DIRITTO DI POSSEDERE IN VIRTU' DEI TITOLI DI PROVENIENZA. SONO COMPRESE NELLA VENDITA LE IMPALCATURE E LE STRUTTURE METALLICHE E LIGNEE DI SOSTEGNO E SICUREZZA ED OGNI ALTRO OGGETTO PRESENTE NELLA PROPRIETA'. LE PARTI SI SONO DATE ATTO CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO E' ASSOGGETTATO AL VINCOLO DI CUI ALLA LEGGE 1 GIUGNO 1939 N. 1089 (ORA DECRETO LEGISLATIVO 22 GENNAIO 2004 N. 42), GIUSTA PROVVEDIMENTO IN DATA 9 OTTOBRE 1979 TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI LIVORNO IN DATA 14 NOVEMBRE 1979 AL N. 6842. IL TRASCRIVENDO ATTO E' PERTANTO SOTTOPOSTO ALLA CONDIZIONE SOSPENSIVA DEL MANCATO ESERCIZIO, DA PARTE DEI SOGGETTI CUI SPETTA. DEL DIRITTO DI PRELAZIONE DI CUI ALL'ART. 60 DEL DECRETO LEGISLATIVO 22 GENNAIO 2004 N. 42. LE PARTI SI SONO IMPEGNATE, IN CASO DI MANCATO ESERCIZIO DA PARTE DELLE COMPETENTI AUTORITA' DEL DIRITTO DI PRELAZIONE NEI TERMINI STABILITI DALLA NORMATIVA VIGENTE, A STIPULARE ATTO DA CUI RISULTI L'AVVERAMENTO DELLA PREDETTA CONDIZIONE SOSPENSIVA DA ANNOTARE A MARGINE DELLA TRASCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO.

; ·