COMUNE DI CASCINA

Provincia di Pisa

Piano di lottizzazione di iniziativa privata con contestuale variante al R.U. per Insediamenti Produttivi (P.R.38.2) PIP Cascina Est, comp.2 via del Fosso Vecchio UTOE 38- Cascina

Proprietà

Paolino Bacci s.r.l.
Forte s.r.l.
Comune di Cascina

Studio Arch. Marco Malloggi - Ing. Giorgio Grazian

TITOLO DI PROPRIETA'

Repertorio n. 27891 Raccolta n. 13278

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasedici, il giorno quindici del mese di dicembre. In Cascina, alla via Palermo n.32.

Davanti a me dottoressa Sabrina Casarosa, notaio in San Miniato, iscritta nel ruolo del distretto notarile di Pisa, sono presenti i signori:

- **SETTESOLDI FRANCO** nato a Ponsacco il giorno 1 novembre 1939, coniugato in regime di separazione di beni, domiciliato, anche fiscalmente, in Cascina, via Genovesi Sud n.222; codice fiscale STT FNC 39S01 G822C;
- BACCI AGOSTINO PAOLO nato a Cascina il 12 gennaio 1945, domiciliato per la carica ove appresso, nella sede della società, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale Amministratore Unico e legale rappresentante della società **"FORTE S.R.L."**, con sede in Ponsacco, frazione Le Melorie, via di Gello n.143, capitale sociale di Euro 78.000,00 versato, numero di iscrizione al Registro Imprese di Pisa e codice fiscale 01089730509, con poteri di firma per quest'atto in virtù di quanto stabilito dal vigente statuto sociale.

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certa, convengono e stipulano quanto in appresso:

Art. 1) Il signor **SETTESOLDI FRANCO**, con ogni garanzia di legge, vende e trasferisce, alla società **"FORTE S.R.L."** che come sopra rappresentata, accetta ed acquista la piena proprietà sui seguenti immobili, siti in comune di Cascina e precisamente:

- vari appezzamenti di terreno della superficie catastale complessiva di mq. 8.266 (ottomiladuecentosessantasei) circa, o quanti effettivamente siano, a corpo e non a misura, anche oltre le tolleranze di legge; confinanti con residua proprietà acquirente, Comune di Cascina, "La Francesca s.a.s. di Adelina Milotti Genovesi & C.", salvo altri.

Quanto sopra descritto è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Cascina, nel foglio **33**, dalle seguenti particelle:

- **166** vigneto, classe 2, mq. 260, R.D.E. 1,37, R.A.E. 1,28;
- **1568** seminativo arborato, classe 3, mq. 216, R.D.E. 0,59, R.A.E. 0,50;
- **1572** seminativo arborato, classe 3, mq. 810, R.D.E. 2,21, R.A.E. 1,88;
- **1633** vigneto, classe 1, mq. 1.720, R.D.E. 13,84, R.A.E. 11,55;
- **1635** seminativo arborato, classe 3, mq. 1.070, R.D.E. 2,92, R.A.E. 2,49;
- **1814** seminativo arborato, classe 3, mq. 3.180, R.D.E. 8,69,

#p#

R.A.E. 7,39;

- **1815** seminativo arborato, classe 3, mq. 160, R.D.E. 0,44, R.A.E. 0,37;
- **1818** seminativo arborato, classe 3, mq. 600, R.D.E. 1,64, R.A.E. 1,39;
- **1819** seminativo arborato, classe 3, mq. 250, R.D.E. 0,68, R.A.E. 0,58.

Ai fini catastali si precisa quanto segue:

- le particelle 1568 e 1572 derivano rispettivamente, dalle particelle 91 e 92 a seguito di frazionamento numero 242382.1/2008 del 14 ottobre 2008, inserito in atti in pari data, protocollo numero PI0242382;
- le particelle 1633, 1635, 1637 e 1640 derivano rispettivamente dalle particelle 1204, 1617, 1618 e 1509, a seguito di frazionamento numero 195833.1/2011 del 5 ottobre 2011, inserito in atti in pari data, protocollo numero PI0195833;
- la particella 1204 deriva dalla particella 415 a seguito di frazionamento numero 705.1/1998 del 12 marzo 1998, inserito in atti in pari data;
- le particelle 1617 e 1618 derivano rispettivamente dalle particelle 474 e 117 a seguito di frazionamento numero 125221.1/2009 del 15 giugno 2009, inserito in atti in pari data, protocollo numero PI0125221;
- la particella 1509 deriva dalla particella 189 a seguito di frazionamento numero 9671.1/2004 del 26 gennaio 2004, inserito in atti in pari data, protocollo numero PI0009671;
- le particelle 1814 e 1815 derivano dalla particella 1637 a seguito di frazionamento numero 91403.1/2016 del 18 novembre 2016, inserito in atti in pari data, protocollo numero PI0091403;
- le particelle 1818 e 1819 derivano dalla particella 1640 a seguito di frazionamento numero 91403.1/2016 del 18 novembre 2016, di cui sopra.

I terreni sopra descritti risultano inseriti nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina con le seguenti destinazioni:

- quanto alle particelle 166, 1568, 1572, 1633, 1635 e 1814 in aree produttive di progetto dell'Utoe 38, comparto 38.2 disciplinate dall'art.35 delle N.T.A.;
- quanto alle particelle 1815 e 1818 in gran parte in aree a verde pubblico attrezzato disciplinate dall'art.21.3 delle N.T.A. ed in minor parte in aree per la viabilità disciplinata dall'art.19.1 delle N.T.A.;
- quanto alla particella 1819 in aree di trasformazione dell'Utoe 4, comparto RQ 4.10 disciplinate dall'art.35 delle N.T.A.; il tutto

#p#

come risulta dal certificato di destinazione urbanistica di cui in appresso.
Quindi complessivamente i terreni in oggetto ricadono in zona destinata a verde e viabilità per metri quadrati 760 e in zona destinata ad aree produttive e di trasformazione per metri quadrati 7.506.
Quanto sopra descritto è pervenuto alla parte venditrice come segue:
- quanto alle particelle 1814, 1815, 1633, 1818, 1819 e 166, con atto a rogito notaio Mauro Lemmi di Cascina in data 10 gennaio 1968, rep. 99396/4991, registrato Pontedera il 29 gennaio 1968 al n. 227 vol 169, trascritto a Pisa in data 17 febbraio 1968 al numero 1333 particolare e rettifica trascritta a Pisa il 29 gennaio 1969 al numero 730 particolare;
- quanto alle particelle 1572 e 1568 con atto a rogito notaio Maria Antonietta Denaro di Vicopisano in data 16 luglio 2009 repertorio 26691/4180, registrato a Pontedera il 20 luglio 2009 al numero 3536/1T, trascritto a Pisa in data 20 luglio 2009 al numero 8674 particolare.
Il prezzo complessivo della vendita è stato determinato in **Euro 661.297,54 (seicentosessantunomiladuecentonovantasette virgola cinquantaquattro)** di cui Euro 7.600,00 riferito alla porzione ricadente in zona destinata a verde e viabilità e per la differenza in zona destinata ad aree produttive e di trasformazione, precisandosi che l'importo al metro quadrato, per questa destinazione, è di Euro 87,09 con un lieve arrotondamento rispetto al prezzo complessivo indicato nel contratto preliminare di cui appresso e pari ad Euro 17,54.
Tuttavia ai soli fini fiscali le parti dichiarano che l'imposta di registro dovuta per questo atto sarà corrisposta sui seguenti importi:
* Euro 7.600,00 per la porzione di terreno ricadente in zona destinata a verde e viabilità;
* Euro 729.958,50 per la porzione di terreno ricadente in zona produttiva e di trasformazione, precisandosi che detto importo deriva dal prodotto fra metri 7506 e l'importo di Euro 97,25 al metro come risultante dalla perizia di stima dell'architetto Marco Malloggi in data 24 febbraio 2010 giurata in data 1 marzo 2010 di fronte al funzionario di Cancelleria del Tribunale di Pisa, numero 206/10/Reg II.
Le parti precisano che per i beni in oggetto è stato sottoscritto contratto preliminare di compravendita a mio rogito in data 23 novembre 2016 repertorio 27799/13209, registrato a San Miniato il 29 novembre 2016 al numero 3193/1T, per il quale è stata pagata

#p#

la somma di Euro 750,00 (settecentocinquanta virgola zero zero) a titolo di imposta di registro relativa alla caparra.

Art. 2) Quanto in contratto viene venduto ed acquistato nello stato di fatto in cui si trova, ben noto alla parte acquirente, con tutti gli annessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e servitù inerenti.

Ai sensi di quanto disposto dal D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 la parte venditrice mi consegna il certificato di destinazione urbanistica, relativo ai terreni in contratto rilasciato dal Comune di Cascina in data 28 novembre 2016 che, omessane la lettura per dispensa datane a me notaio dai costituiti, si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**, dichiarando la medesima parte venditrice che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici in ordine ai terreni suddetti.

Art. 3) La parte venditrice dichiara e garantisce la piena proprietà e disponibilità di quanto venduto e la sua libertà da pesi, vincoli, oneri, anche di carattere tributario, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da diritti di prelazione e da servitù passive a favore di terzi.

Dichiara, inoltre, di essere edotta di quanto disposto dalle leggi numero 428 del 29 ottobre 1993 e numero 353 del 21 novembre 2000, che quanto in contratto non è soggetto al vincolo di cui alle predette norme e che, comunque, i terreni in contratto non sono stati percorsi o distrutti dal fuoco da almeno quindici anni.

Art. 4) Ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, i costituiti resi edotti da me notaio sulle responsabilità penali previste dagli articoli 3 e 76 del citato D.P.R., oltre che dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano che il prezzo della presente vendita, come sopra determinato in Euro 661.297,54 è stato quanto ad Euro 150.000,00 già pagato prima di questo atto dalla parte acquirente alla parte venditrice, a mezzo tre assegni circolari, non trasferibili, emessi dalla Banca di Pisa e Fornacette, filiale di Cascina, numeri 5205432414-00, 5205432415-01 e 5205432416-02, ciascuno dell'importo di Euro 50.000,00.

La restante somma pari ad Euro 511.297,54 viene pagato contestualmente alla sottoscrizione del presente atto dalla parte acquirente alla parte venditrice, a mezzo undici assegni circolari, non trasferibili, emessi dalla Banca di Pisa e Fornacette, filiale di Cascina, numeri 5205432430-03, 5205432431-04, 5205432432-05, 5205432433-06, 5205432434-07,

#p#

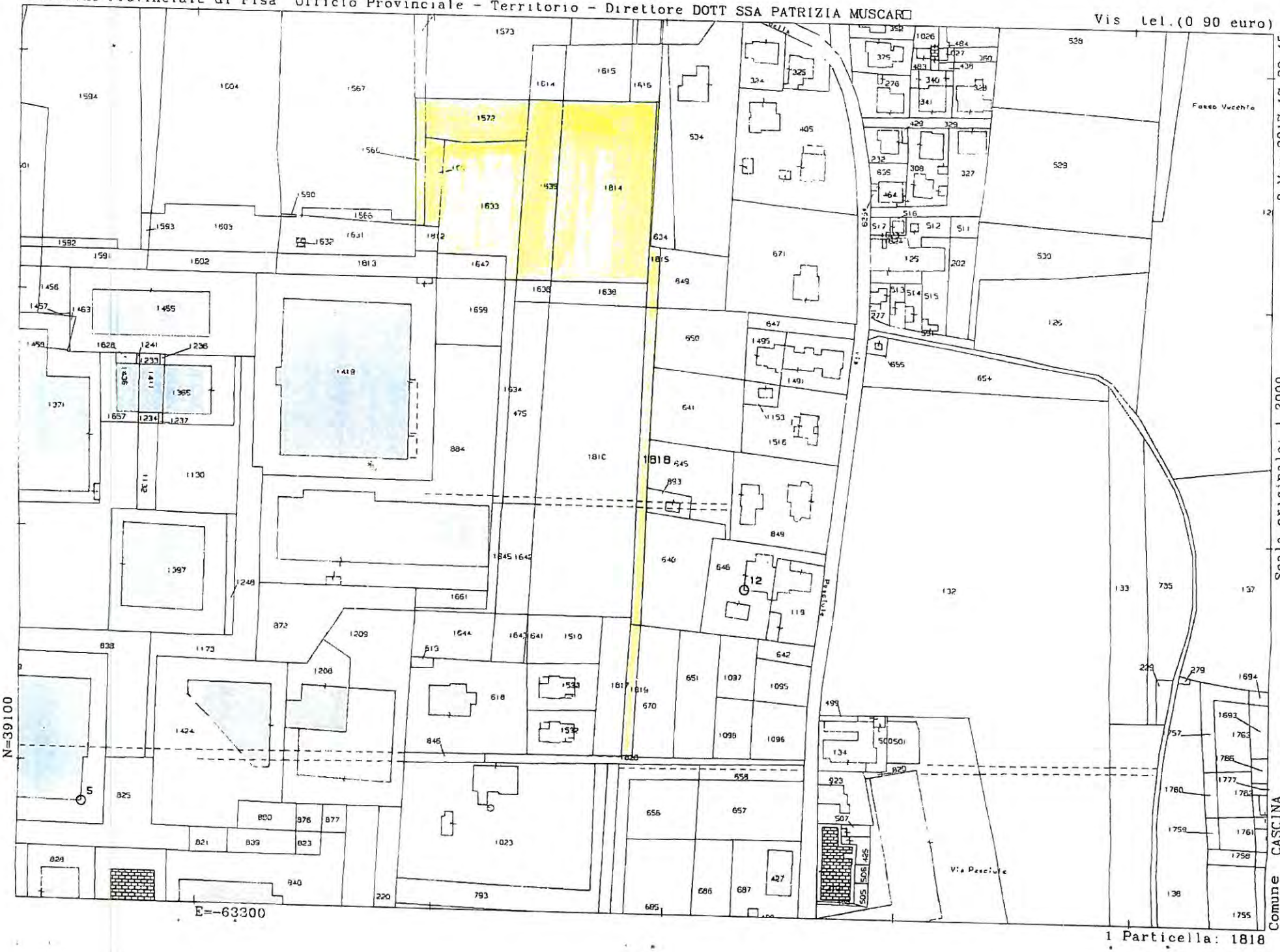
5205432435-08, 5205432436-09, 5205432437-10, 5205432438-11 e 5205432439-12 ciascuno dell'importo di Euro 50.000,00 e numero 5205432440-00 dell'importo di Euro 11.297,54.
La parte venditrice ne rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo, con dichiarazione di non avere altro da pretendere e con rinuncia ad ogni iscrizione di ipoteca legale ed esonerando il competente Conservatore dei registri Immobiliari di Pisa da ogni responsabilità al riguardo.
Art. 5) Il presente atto produce effetti immediati.
Art. 6) Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico della parte acquirente.
Ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, i costituiti resi edotti da me notaio sulle responsabilità penali previste dagli articoli 3 e 76 del citato D.P.R., oltre che dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano che la presente vendita è stata effettuata senza l'intervento di mediatori.
Le parti di quest'atto consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi della legge vigente; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed adempimenti fiscali.
Richiesto io notaio, ho ricevuto il presente atto da me letto ai comparenti che su mia domanda lo hanno approvato e con me notaio lo sottoscrivono in calce ed a margine del foglio intermedio alle ore quindici e quaranta minuti.
Scritto da persona di mia fiducia con mezzi meccanici, sotto la mia direzione, e completato di mio pugno su due fogli per pagine cinque.
F.TO - AGOSTINO PAOLO BACCI - FRANCO SETTESOLDI - SABRINA CASAROSA
NOTAIO segue sigillo.
E' conforme all'originale sottoscritta a norma di legge
San Miniato _____

Registrato a San Miniato il 10 gennaio 2017
n. 119 serie 1T

#p#

Direzione Provinciale di Pisa Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT SSA PATRIZIA MUSCAR

Vis tel.(0 90 euro)



8-Mar-2017 17.39 45
Prot. n T311123/2017

Scala originale: 1 2000
Dimensione cornice: 534 000 x 378 000 metri

Comune CASCINA
Foglio 33

1 Particella: 1818

Dott. Sabrina CASAROSA
NOTAIO
Via L. da Vinci, 54
56024 San Donato - San Miniato (PI)

Registrato a San Miniato
il 28 dicembre 2010
n. 3718 serie 1

Repertorio n.21242 Raccolta n.8556

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladieci, il giorno ventuno del mese di dicembre. In Cascina, nella sede della società PAOLINO BACCI S.R.L., alla via Palermo n.32.

Davanti a me Dottoressa Sabrina Casarosa, notaio in San Miniato, iscritta nel ruolo del distretto notarile di Pisa, è presente il signor:

- BACCI AGOSTINO o AGOSTINO PAOLO nato a Cascina il 22 gennaio 1948, domiciliato per le rispettive cariche, ove appresso, nelle sedi delle società dal medesimo rappresentate, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale Amministratore Unico e legale rappresentante della società **"PAOLINO BACCI S.R.L."**, con sede in Cascina, via Palermo n.32; capitale sociale di Euro 108.100,00 versato, numero di iscrizione al Registro Imprese di Pisa e codice fiscale 01891840509, con poteri di firma per quest'atto in virtù di quanto stabilito dal vigente statuto sociale e giusta delibera dell'assemblea dei soci in data venti dicembre 2010;

il medesimo interviene, altresì, in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società **"FORTE S.R.L."**, con sede in Ponsacco, frazione Le Melorie, via di Gello n.143, capitale sociale di Euro 75.000,00 versato, numero di iscrizione al Registro Imprese di Pisa e codice fiscale 01089730509, con poteri di firma per quest'atto in virtù di quanto stabilito dal vigente statuto sociale e giusta delibera dell'assemblea dei soci in data venti dicembre 2010.

Detto comparente, della cui identità personale io notaio sono certa, conviene e stipula quanto in appresso:

Art. 1) La società **"PAOLINO BACCI S.R.L."**, come rappresentata, con ogni garanzia di legge, vende e trasferisce, alla società **"FORTE S.R.L."**, che, come rappresentata, accetta ed acquista la piena proprietà sul seguente immobile:

- appezzamento di terreno edificabile ubicato in Comune di Cascina, ad ovest della via Bruno Genovesi, avente accesso dalla costruenda strada di P.R.G., compreso nella zona artigianale di Cascina Est ed esattamente nel Piano per gli insediamenti produttivi, il medesimo confina con Immobiliare Forte srl, Settesoldi e costruenda strada di PRG da cui ha accesso, salvo altri. Quanto sopra descritto è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Cascina, al giusto conto, nel foglio **33 dalla particella 1207** seminativo di classe 3, mq. 1.323, R.D.E. 3,61, R.A.E. 4,10 e **dalla particella 1393** vigneto di classe 1, mq. 2.932, R.D.E. 23,59, R.A.E. 19,69.

Il terreno sopra descritto risulta inserito nel vigente piano regolatore del Comune di Cascina come segue:

* quanto alla particella 1393 per intero ed alla particella

1207 in gran parte in "Zona produttiva di Cascina", zona 3, "P.I.P. Cascina Est via del Fosso Vecchio;

* quanto ancora alla particella 1207 per la restante parte nelle aree destinate a viabilità interna all'UTOE; il tutto come meglio risulta dal certificato di destinazione urbanistica di cui in appresso.

Quanto sopra descritto è pervenuto alla società venditrice a seguito di conferimento di azienda con verbale da me notaio ricevuto in data 7 aprile 2006, registrato a San Miniato il 20 aprile 2006 al numero 291 serie 1, trascritto a Pisa il 10 maggio 2006 al numero 6176 particolare.

Il prezzo complessivo della vendita è stato determinato in **Euro 330.000,00 (trecentotrentamila virgola zero zero)** di cui Euro 10.000,00 riferito alla porzione ricadente in zona destinata a viabilità interna, precisandosi che detta porzione ha una superficie di circa metri quadrati 540, il tutto oltre IVA come per legge.

Art. 2) Quanto in contratto viene venduto ed acquistato nello stato di fatto in cui si trova, ben noto alla parte acquirente, con tutti gli annessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e servitù inerenti.

Ai sensi di quanto disposto dal D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 la società venditrice mi consegna, a mezzo del suo legale rappresentante, il certificato di destinazione urbanistica, relativo al terreno in contratto rilasciato dal Comune di Cascina in data 16 dicembre 2010 che, omessane la lettura per dispensa a me notaio datane dal costituito, si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**, dichiarando la medesima società venditrice che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici in ordine al terreno suddetto.

Art. 3) La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce la piena proprietà e disponibilità di quanto venduto e la sua libertà da pesi, vincoli, oneri, anche di carattere tributario, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da diritti di prelazione in favore di terzi.

Dichiara, inoltre, il costituito nella suindicata qualità, di essere edotto di quanto disposto dalle leggi numero 428 del 29 ottobre 1993 e numero 353 del 21 novembre 2000, che quanto in contratto non è soggetto al vincolo di cui alle predette norme e che, comunque, il terreno in contratto non è stato percorso o distrutto dal fuoco da almeno quindici anni.

Art. 4) Ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, il costituito reso edotto da me notaio sulle responsabilità penali previste dagli articoli 3 e 76 del citato D.P.R., oltre che dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiara che il prezzo della

presente vendita, come sopra determinato in Euro 330.000,00 oltre all'intera IVA per un totale di Euro 396.000,00 verrà corrisposto dalla società acquirente alla società venditrice, in una o più rate entro e non oltre cinque anni dalla data odierna, con maggiorazione di interessi al tasso legale via via vigente.

Precisa il costituito, nelle indicate qualità, che il pagamento del suddetto importo verrà effettuato a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dalla società venditrice e la relativa documentazione bancaria costituirà quietanza.

La società venditrice, come rappresentata, rinuncia ad ogni iscrizione di ipoteca legale nascente dal presente atto ed esonera il competente Conservatore dei registri Immobiliari di Pisa da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 5) La società acquirente viene immessa da oggi, in virtù del presente atto, nel possesso legale e materiale di quanto acquistato e da oggi stesso vantaggi ed oneri relativi andranno rispettivamente a suo favore e carico.

Art. 6) Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico della società acquirente.

Ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, il costituito reso edotto da me notaio sulle responsabilità penali previste dagli articoli 3 e 76 del citato D.P.R., oltre che dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiara, per quanto possa occorrere, che la presente vendita è stata effettuata senza l'intervento di mediatori.

Il costituito consente il trattamento dei propri dati personali ai sensi della legge vigente; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed adempimenti fiscali.

Richiesto io notaio, ho ricevuto il presente atto da me letto al comparente che su mia domanda lo ha approvato e con me notaio lo sottoscrive in calce ed a margine del foglio intermedio, alle ore dieci e cinque minuti.

Scritto da persona di mia fiducia con mezzi meccanici, sotto la mia direzione, e completato di mio pugno su due fogli per pagine sei, sette con le firme.

F.TO - AGOSTINO BACCI - SABRINA CASAROSA NOTAIO segue sigillo.

E' conforme all'originale sottoscritta a norma di legge

San Miniato 18 Gennaio 2011

ALLEGATO A

AL N. 8556 DI RACCOLTA

COMUNE DI CASCINA

MACROSTRUTTURA TECNICA - SEZIONE USO E ASSETTO DEL TERRITORIO
SERVIZIO URBANISTICA

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- Art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n° 380 -
(Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)

Ministero dell'Economia e delle Finanze MARCA DA BOLLO €14,62 Agenzia Entrate QUATTORDICI/62
00001035 00002ZZA W0094001
00009847 14/09/2009 10:41:42
0001-00009 B33C124BDE7232DC
IDENTIFICATIVO : 01080988723148
0 1 08 098872 314 8

n°359 ordine del 14/12/2010

IL TECNICO INCARICATO

A richiesta dell'arch. **Malloggi Marco**, in qualità di tecnico incaricato;

- Visto l'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n° 380;
- Visto il Piano Strutturale approvato con D.P.G.R. n° 43 del 06.02.1998;
- Visto il Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di C.C. n° 29 del 22.03.2000;
- Vista la Variante parziale al R.U. approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 20.12.2005;

Certifica che:

secondo il Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di C.C. n. 29 del 22.03.2000 e successive varianti, i terreni identificati catastalmente al N.C.T. del Comune di Cascina ed indicati:

dal **foglio 33 mappali 1207** rientra in parte nell'Utoe 38 "Zona produttiva di Cascina", zona 3 "P.i.p. Cascina Est Via del Fosso Vecchio" disciplinata dall'art.35 delle N.T.A. e in parte nella viabilità interna all'Utoe disciplinata dall'art.17 delle N.T.A.

dal **foglio 33 mappali 1393** rientrano nell'Utoe 38 "Zona produttiva di Cascina", zona 3 "P.i.p. Cascina Est Via del Fosso Vecchio" disciplinata dall'art.35 delle N.T.A.

Inoltre tutte le aree suddette rientrano in parte nel P.i.p. "Cascina Est" approvato con delibera di C.C. n° 79 del 22/09/1998 e decaduta a decorrere dal 18/11/2008, per cui ai sensi dell'art.17 comma 1 della legge nazionale 1150/42 rimane "l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modifica degli esistenti, gli allineamenti e prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso"

Cascina lì 16/12/2010

Il Tecnico Incaricato
arch. Davide Tonelli

Ufficio Provinciale di PISA - Direttore: DR ING RODOLFO SCHEVEGER

Per Visura

Particella 475

Comune CASCINA
Foglio 33

Scala originale 1 2000
Dimensione cornice 534 000 x 378 000 metri

Prot n 602800/2009
1-Lug 2009 11 55

Dott. Sabrina CASAROSA
NOTAIO
Via L. da Vinci, 54
56024 San Donato - San Miniato (PI)

Repertorio n.22.240 Raccolta n.9277

Registrato a San Miniato il 04 novembre 2011 n. 2886 serie 1t

Trascritto a: PISA il 14 novembre 2011 n. reg. generale: n. reg. particolare: 12660

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaundici, il giorno venticinque del mese di ottobre. In Cascina, alla via Palermo n.32.

Davanti a me dottoressa Sabrina Casarosa, notaio in San Miniato, iscritta nel ruolo del distretto notarile di Pisa, sono presenti i signori:

- **SETTESOLDI FRANCO** nato a Ponsacco il giorno 1 novembre 1939, coniugato in regime di separazione di beni, domiciliato, anche fiscalmente, in Cascina, via Genovesi Sud n.222; codice fiscale STT FNC 39S01 G822C;

- BACCI AGOSTINO PAOLO nato a Cascina il 12 gennaio 1945, domiciliato per la carica ove appresso, nella sede della società, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale Amministratore Unico e legale rappresentante della società **"FORTE S.R.L."**, con sede in Ponsacco, frazione Le Melorie, via di Gello n.143, capitale sociale di Euro 78.000,00 versato, numero di iscrizione al Registro Imprese di Pisa e codice fiscale 01089730509, con poteri di firma per quest'atto in virtù di quanto stabilito dal vigente statuto sociale.

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certa, convengono e stipulano quanto in appresso:

Premesso

a) che il signor Settesoldi Franco è proprietario del comparto 2 compreso nell'UTOE n. 38 perimetro per gli insediamenti produttivi, zona 3 denominato Cascina Est del Fosso Vecchio, adottato con delibera del Consiglio Comunale numero 33 del 18 marzo 1998 e successivamente approvato con delibera del Consiglio Comunale numero 79 del 22 settembre 1998, venuto a scadenza il 18 novembre 2008 solo con riguardo al comparto 2, e disciplinato dagli artt. 17 e 35 delle NTA;

b) che limitatamente al comparto 1 con delibera del Consiglio Comunale numero 40 del 29 settembre 2008 è stata approvata in via definitiva la variante PIP con contestuale adozione di variante al Regolamento Urbanistico ed infine con la convenzione tra il Comune di Cascina e l'Immobiliare La Francesca SAS stipulata in data 9 ottobre 2008 è stata definitivamente stabilita l'attuazione diretta da parte dell'Immobiliare La Francesca sas delle previsioni del PIP limitatamente al comparto 1;

c) che, pertanto, stante la decadenza delle previsioni del PIP, come precisato limitatamente al comparto 2 di proprietà del signor Settesoldi Franco rimane vigente solo l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modifica degli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona (compresa la viabilità) stabiliti nel piano stesso, ai sensi dell'art 17 comma 1 della L 1150/1942;

d) in data 7 settembre 2010 protocollo numero 25577 è stato presentato all'A.C. un progetto di pianificazione territoriale costituito da un Piano Particolareggiato per insediamenti produttivi che prevede una suddivisione del sub.comparto 2 in 2a e 2b;

e) che tra i costituiti è stato stipulato contratto preliminare di compravendita, autenticato nelle firme da me notaio in data 18 marzo 2010, repertorio 20315/7896, registrato a San Miniato il 12 aprile 2010 al numero 1085 serie 1T, trascritto a Pisa in data 14 aprile 2010 al numero 4277 particolare, per il quale è stata pagata complessivamente la somma di Euro 1.175,00 a titolo di imposta di registro relativa alla caparra, atto con il quale il signor Settesoldi Franco si obbligava a vendere alla società Forte S.r.l., terreni siti in Cascina nel comparto 2 compreso nell'UTOE n.38 perimetro per gli insediamenti produttivi, zona 3 denominato Cascina Est del Fosso Vecchio, in appresso meglio descritti;

- che in data 23 dicembre 2010 fra i costituiti è stato sottoscritto atto di quietanza, registrato a Pisa il 12 gennaio 2011 al numero 175 serie 3, relativamente al pagamento dell'acconto del prezzo di vendita previsto nel preliminare, pari ad Euro 350.000,00, per il quale è stata pagata la somma di Euro 10.500,00 a titolo di imposta di registro relativa al pagamento del detto acconto;

- che in data 10 settembre 2011 è stato sottoscritto atto di quietanza e proroga del termine per la stipula di contratto definitivo di compravendita, registrato a San Miniato il 18 ottobre 2011 al numero 2033 serie 3, relativamente alla proroga del termine del suddetto preliminare ed al pagamento del secondo acconto e saldo del prezzo di vendita, pari ad Euro 350.000,00, per il quale è stata pagata la somma di Euro 10.500,00 a titolo di imposta di registro relativa al saldo prezzo;

- che la superficie catastale effettiva dei beni in oggetto è pari a mq. 9.630 e non mq. 9.620 come riportato nel contratto preliminare del 18 marzo 2010, sopra menzionato, in quanto si precisava che dette superfici potevano subire lievi modifiche in sede di frazionamento;

- che nonostante la lieve modifica della superficie il prezzo di vendita è rimasto invariato rispetto al predetto preliminare.

TUTTO CIO' PREMESSO

e, formando la narrativa che precede parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti addivengono alle seguenti stipule.

Art. 1) Il signor SETTESOLDI FRANCO, con ogni garanzia di legge, vende e trasferisce, alla società FORTE S.R.L. che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista la piena proprietà sui seguenti beni, ubicati in Comune di Cascina

Capoluogo zona Fosso Vecchio e precisamente:

- appezzamento di terreno edificabile di forma pressocché regolare a destinazione industriale della superficie di mq 9.630 (novemilaseicentotrenta), a misura e non a corpo.

L'accesso a quanto in oggetto avviene attraverso la strada comunale.

Il tutto confina a sud, nord ed est con residua proprietà Settesoldi, ad ovest con altra proprietà della società acquirente, salvo altri.

Quanto sopra descritto, è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Cascina nel foglio 33 dalle particelle:

- **475** seminativo arborato di classe 3, mq. 1.200, R.D.E. 3,28, R.A.E. 2,79;
- **1634** vigneto di classe 1, mq. 445, R.D.E. 3,58, R.A.E. 2,99;
- **1636** seminativo arborato di classe 3, mq. 125, R.D.E. 0,34 R.A.E. 0,29;
- **1638** seminativo arborato di classe 3, mq. 390, R.D.E. 1,07 R.A.E. 0,91;
- **1639** seminativo arborato di classe 3, mq. 6.600, R.D.E. 18,03, R.A.E. 15,34;
- **1642** vigneto di classe 2, mq. 660, R.D.E. 3,47, R.A.E. 3,24;
- **1645** seminativo di classe 3, mq. 210, R.D.E. 0,57, R.A.E. 0,65.

Ai fini catastali si precisa che le attuali particelle

1634-1636-1638-1639-1642 e 1645 derivano rispettivamente dalla particelle 1204-1617-1618-1509-118 e 1206, a seguito del frazionamento numero 195833.1/2011 del 5 ottobre 2011, protocollo numero PI0195833.

I terreni sopra descritti risultano inseriti nel vigente piano regolatore del Comune di Cascina, in "Zona Produttiva di Cascina", come risulta dal certificato di destinazione urbanistica di cui in appresso.

Quanto sopra descritto è pervenuto alla parte venditrice, insieme a maggior consistenza, con atto a rogito notaio Mauro Lemmi di Cascina in data 10 gennaio 1968, rep. 99396/4991, registrato Pontedera il 29 gennaio 1968 al n. 227 vol 169, trascritto a Pisa in data 17 febbraio 1968 al numero 1333 particolare e rettifica trascritta a Pisa il 29 gennaio 1969 al numero 730 particolare.

Il prezzo complessivo della vendita è stato determinato in Euro **935.000,00 (novecentotrentacinquemila virgola zero zero)**.

In proposito i costituiti danno atto che è stata redatta perizia di stima dall'Arch. Marco Malloggi giurata presso il Tribunale di Pisa in data 1 marzo 2010 numero 206/10 Reg. II da cui risulta che il valore al metro quadrato del terreno in oggetto è di Euro 97,25.

Art. 2) Quanto in contratto viene venduto ed acquistato nello stato di fatto in cui si trova, ben noto alla parte acquirente, con tutti gli annessi, accessioni e pertinenze,

usi, diritti, azioni e servitù inerenti. In particolare i costituiti, come presenti e rappresentati, riconfermano tutti i patti e le condizioni di cui all'art. 6 del contratto preliminare in data 18 marzo 2010 menzionato in premessa che devono intendersi come qui riportati integralmente.

Ai sensi di quanto disposto dal D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 la parte venditrice mi consegna il certificato di destinazione urbanistica, relativo ai terreni in contratto rilasciato dal Comune di Cascina in data 11 ottobre 2011, numero 272 che, omessane la lettura per dispensa a me notaio datane dai costituiti, si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**, dichiarando la medesima parte venditrice che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici in ordine ai terreni suddetti.

Art. 3) La parte venditrice dichiara e garantisce la piena proprietà e disponibilità di quanto venduto e la sua libertà da pesi, vincoli, oneri, anche di carattere tributario, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da diritti di prelazione in favore di terzi.

Dichiara, inoltre, di essere edotta di quanto disposto dalle leggi numero 428 del 29 ottobre 1993 e numero 353 del 21 novembre 2000, che quanto in contratto non è soggetto al vincolo di cui alle predette norme e che, comunque, i terreni in contratto non sono stati percorsi o distrutti dal fuoco da

almeno quindici anni.

Art. 4) Ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, i costituiti resi edotti da me notaio sulle responsabilità penali previste dagli articoli 3 e 76 del citato D.P.R., oltre che dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano che il prezzo della presente vendita, come sopra determinato in Euro 935.000,00 è stato interamente pagato prima di questo atto dalla società acquirente alla parte venditrice, come segue:

- quanto ad Euro 235.000,00 a mezzo cinque assegni circolari, non trasferibili, emessi in data 11 febbraio 2010 dalla Banca di Credito Cooperativo di Fornacette di Cascina, di cui quattro da Euro 50.000,00 ciascuno numeri 03 659 335, 03 659 577, 03 659 334, 03 659 576 ed uno da Euro 35.000,00 numero 03 659 578;

- quanto ad Euro 350.000,00 a mezzo sette assegni circolari, non trasferibili, emessi in data 23 dicembre 2010 dalla Banca di Credito Cooperativo di Fornacette di Cascina, dell'importo di Euro 50.000,00 ciascuno numeri 03.664.677 03, 03.664.678 04, 03.664.679 05, 03.664.680 06, 03.664.681 07, 03.664.682 08 e 03.664.683 09;

- quanto ad Euro 350.000,00 a mezzo sette assegni circolari, non trasferibili, emessi in data 30 settembre 2011 dalla

Banca di Credito Cooperativo di Fornacette di Cascina, dell'importo di Euro 50.000,00 ciascuno numeri 03.668.645 06, 03.668.646 07, 03.668.647 08, 03.668.648 09, 03.668.649 10, 03.668.650 11 e 03.668.651 12.

La parte venditrice ne rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo, con dichiarazione di non avere altro da pretendere e con rinuncia ad ogni iscrizione di ipoteca legale ed esonerando il competente Conservatore dei registri Immobiliari di Pisa da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 5) La parte acquirente viene immessa da oggi, in virtù del presente atto, nel possesso legale e materiale di quanto acquistato e da oggi stesso vantaggi ed oneri relativi andranno rispettivamente a suo favore e carico.

Art. 6) Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico della parte acquirente.

Ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, i costituiti resi edotti da me notaio sulle responsabilità penali previste dagli articoli 3 e 76 del citato D.P.R., oltre che dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano che la presente vendita è stata effettuata senza l'intervento di mediatori.

Le parti di quest'atto consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi della legge vigente; gli stessi

potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed adempimenti fiscali.

Richiesto io notaio, ho ricevuto il presente atto da me letto ai comparenti che su mia domanda lo hanno approvato e con me notaio lo sottoscrivono in calce ed a margine dei fogli intermedi alle ore undici e venti minuti.

Scritto da persona di mia fiducia con mezzi meccanici, sotto la mia direzione, e completato di mio pugno su tre fogli per pagine dieci.

F.TO - FRANCO SETTESOLDI - AGOSTINO BACCI PAOLO - SABRINA CASAROSA NOTAIO segue sigillo.

E' conforme all'originale sottoscritta a norma di legge

San Miniato 8 febbraio 2012

Comune di Cascina

ALLEGATO A

AL N. 9277 DI [illegible]

SERVIZIO AUTONOMO GOVERNO DEL TERRITORIO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- Art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n° 380 -

(Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)

Ministero dell'Economia e delle Finanze MARCA DA BOLLO €14,62 QUATTORDICI/62 Agenzia Entrate 00025858 00001E02 VDHK8001 00057013 05/07/2011 11:40:36 0001-00009 53108FDS6149C089 IDENTIFICATIVO 01094062430795

0 1 09 408243 079 5

n°272 ordine del 07/10/2011

IL TECNICO INCARICATO

A richiesta dell'arch. Malloggi Marco, in qualità di tecnico incaricato;

- Visto l'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n° 380;
- Visto il Piano Strutturale approvato con D.P.G.R. n° 43 del 06.02.1998;
- Visto il Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di C.C. n° 29 del 22.03.2000;
- Vista la Variante parziale al R.U. approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 20.12.2005;

Certifica che:

secondo il Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di C.C. n. 29 del 22.03.2000 e successive varianti, i terreni identificati catastalmente al N.C.T. del Comune di Cascina ed indicati:

1645

dal **foglio 33 mappali 475, 1634, 1636, 1638, 1639, 1642** e rientrano nell'Utoe 38 "Zona produttiva di Cascina", comparto 3, sub comparto 2 (approvato con delibera di C.C. n°40 del 29/09/2008 relativa alla Variante al Piano Attuativo) "P.i.p. Cascina Est Via del Fosso Vecchio"; disciplinato tutto dall'art.35 delle N.T.A.; inoltre le aree suddette rientrano anche nel P.i.p. "Cascina Est" approvato con delibera di C.C. n° 79 del 22/09/1998 (decaduta a decorrere dal 18/11/2008), per cui ai sensi dell'art.17 comma 1 della legge nazionale 1150/42 rimane "l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modifica degli esistenti, gli allineamenti e prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso".

Cascina, lì 11/10/2011

Il Tecnico Incaricato
arch. Davide Tonelli

COMUNE DI CASCINA SERV. URBANISTICA

Ufficio Provinciale di PISA - Direttore DOTT PACE CESARE