



Notaio Enrico Barone

REPERTORIO N. 60661

RACCOLTA N. 22855

VENDITA - COSTITUZIONE DI SERVITU'

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno diciannove marzo duemilaventiquattro (19 marzo 2024) in Pisa, viale delle Cascine n. 138, int. 1, e nel mio studio.

Avanti a me Dott. ENRICO BARONE, Notaio in Pisa, Distretto Notarile di Pisa,

SONO PRESENTI:

- **TRIVELLINI Alessandro**, nato a Pisa il giorno 10 marzo 1965, con domicilio anche fiscale in San Giuliano Terme (PI), via dei Condotti n. 4/A, artigiano, codice fiscale TRV LSN 65C10 G702C;

- **CARRANO Massimo**, nato a Cascina (PI) il giorno 12 novembre 1976, con domicilio anche fiscale in Cascina (PI), località Santo Stefano a Macerata, via Marciana n. 5, commerciante, codice fiscale CRR MSM 76S12 B950F.

Dell'identità personale delle parti costituite - che dichiarano di conoscersi - io Notaio sono certo.

Legge 151/1975:

Alessandro TRIVELLINI: coniugato in regime di separazione dei beni;

Massimo CARRANO: di stato libero (celibe).

Lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia è stato dichiarato dalle parti.

Il signor Massimo CARRANO dichiara altresì di non esser parte di unione civile e/o di contratto di convivenza.

Tali dichiarazioni sono state rese dagli indicati signori, e dotti da me Notaio sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, quali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 (T.U. in materia di documentazione amministrativa).

Le parti mi chiedono di ricevere quest'atto col quale conven-gono quanto segue:

ARTICOLO 1. CONSENSO ED IMMOBILE

Il signor Alessandro TRIVELLINI vende al signor Massimo CARRANO, che acquista, la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

A) porzione immobiliare facente parte di un maggior complesso immobiliare, ubicato in San Giuliano Terme (PI), frazione Ghezzano, località "I Condotti", via Puccini n. 9, costituita, più precisamente, dalla porzione Ovest di un più ampio capannone, attualmente destinata, detta porzione, a locale di deposito privo di servizi igienici, oltre a terreno e piazzale di pertinenza esclusiva, attestante su tre lati la porzione immobiliare stessa.

Il tutto, costituente un unico corpo, confina nel suo insieme: a Nord con restante proprietà della parte venditrice, ad Est in linea spezzata con proprietà della società "TODISCO

Registrato a Pisa
il 25/03/2024
al n° 2780
Serie 1T

GROUP - ANGIOLA S.R.L." SOCIETA' UNIPERSONALE, a Sud in parte con proprietà della società "TODISCO GROUP - ANGIOLA S.R.L." SOCIETA' UNIPERSONALE ed in parte con appezzamento di terreno descritto alla successiva lettera B), ad Ovest in parte con particella 657 di proprietà Fresu e Fedi ed in parte con particella 716 di proprietà Fedi, salvo se altri.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE:

quanto descritto alla presente lettera A) è attualmente censito al **Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme**, al giusto conto, e rappresentato, in unica consistenza, nel **foglio di mappa 88** dalla **particella 991**, via Giacomo Puccini n. 9, piano T, Cat. D/6, R.C. (proposta ai sensi del D.M. 701/94) Euro 1.408,00: e ciò in forza della denuncia di variazione n. 15791.1/2024 presentata in data 06 marzo 2024, in atti dal giorno 07 marzo 2024 (Pratica n. PI0015791), a seguito della quale l'originaria particella 638 del foglio di mappa 88 è stata suddivisa in due porzioni, dando luogo alla costituzione dell'anzidetta attuale particella 991 (identificativa della porzione di capannone oggetto di vendita) e della particella 638 sub. 1 (identificativa dell'altra, più ampia, porzione di fabbricato che resta di proprietà della parte venditrice), entrambe dello stesso foglio di mappa 88.

Per quanto eventualmente occorrer possa, le parti chiedono di avvalersi del disposto dell'art. 12 del D.L. n. 70/88, convertito dalla Legge 154/88.

La parte venditrice, intestataria dell'immobile oggetto di vendita, dichiara la conformità dei dati catastali e della planimetria - depositata in Catasto con l'anzidetta denuncia di variazione di cui alla Pratica n. PI0015791/2024 -, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, allo stato di fatto dell'immobile stesso. Dette circostanze vengono altresì confermate dalla parte acquirente, la quale dichiara di aver fatto accertare la veridicità di quanto sopra da tecnico di propria fiducia;

B) appezzamento di terreno agricolo ubicato in San Giuliano Terme (PI), frazione Ghezzano, località "I Condotti", via Puccini, avente superficie catastale di mq. 2.620 (metri quadrati duemilaseicentoventi), o quanti essi effettivamente siano perchè a corpo e non a misura, anche oltre le tolleranze di legge, e confinante a Nord con la particella 991, ad Est con beni di proprietà "TODISCO GROUP - ANGIOLA S.R.L." SOCIETA' UNIPERSONALE, a Sud con proprietà Tizzoni, ad Ovest con proprietà Fedi, salvo se altri.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE:

l'appezzamento di terreno descritto alla presente lettera B) è attualmente censito al **Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme**, al giusto conto, e rappresentato nel **foglio di mappa 88** dalla **particella 640**, semin arbor, Cl. 2, sup. are 26 ca 20, R.D. Euro 12,99, R.A. Euro 6,77.

Provenienza: atto ai miei rogiti in data 20 dicembre 2022, rep. n. 59901/22239, registrato a Pisa il 29 dicembre 2022 al n. 13574, serie 1T, e trascritto a Pisa il 29 dicembre 2022 al n. 19809 di particolare, con il quale il signor Alessandro TRIVELLINI ha acquistato, unitamente a maggior consistenza, la piena proprietà dei beni oggetto della presente vendita.

A detto atto, ed a quelli in esso richiamati, il cui contenuto la parte acquirente dichiara di ben conoscere, le parti fanno ogni più ampio riferimento per tutto quanto eventualmente qui non riportato.

I confini, i dati catastali, lo stato di quanto innanzi trasferito sono stati riportati su dichiarazione delle parti.

ARTICOLO 2. COSTITUZIONE DI SERVITU'

Per consentire l'accesso dalla via Puccini ai beni oggetto di vendita, che altrimenti rimarrebbero interclusi, il signor Alessandro TRIVELLINI, a carico di una porzione di terreno che resta di sua proprietà (identificata, detta porzione, dalla particella 992 del foglio di mappa 88 del Catasto Terreni di San Giuliano Terme, costituita a seguito del tipo di frazionamento n. 13864.1/2024 ivi presentato in data 27 febbraio 2024, in atti da pari data, Pratica n. PI0013864), ed a vantaggio dell'intero compendio immobiliare testè venduto al signor Massimo CARRANO, che acquista, costituisce servitù di passaggio, pedonale e carrabile con ogni mezzo, nonché servitù per il passaggio di tubazioni e adduzioni di ogni genere per rendere il compendio immobiliare suddetto funzionante e funzionale alla destinazione d'uso sportiva che al compendio verrà impressa dall'odierna parte acquirente.

Le parti convengono che le spese derivanti dalla manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti la viabilità come sopra gravata da servitù saranno a carico di entrambe le parti nella misura del 50% ciascuna e che gli eventuali danni conseguenti all'esercizio delle rispettive attività saranno imputabili alla parte che li ha cagionati.

Le parti danno atto che il trasferimento e la costituzione di servitù in oggetto sono stipulati in esecuzione degli obblighi dalle stesse reciprocamente assunti con il contratto preliminare sottoscritto in data 06 febbraio 2023 e registrato a Pisa il 15 febbraio 2023 al n. 268, serie III, con pagamento, tra l'altro, dell'importo di Euro 500,00 (cinquecento/00), pari allo 0,50% della somma versata a titolo di caparra confirmatoria.

ARTICOLO 3. PATTI DI NATURA REALE

Il trasferimento è effettuato nello stato di fatto in cui l'oggetto della vendita attualmente si trova, visto e piaciuto alla parte acquirente che dichiara di non avere eccezioni da sollevare al riguardo, e comprende tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze e le servitù

attive e passive, se e in quanto legalmente esistenti, finora esercitate o subite dalla parte venditrice e dai suoi danti causa, nonchè la quota proporzionale, in ragione dei millesimi spettanti, sulle parti comuni del fabbricato, del quale il cespite in oggetto costituisce porzione, che siano tali per Legge, uso o destinazione.

Il signor Alessandro TRIVELLINI ed il signor Massimo CARRANO si impegnano a partecipare, in quota parte ed in proporzione alle rispettive proprietà, a tutte le spese conseguenti al Piano Attuativo di cui al Comparto in oggetto, redatto dall'Architetto Alessandro Scarpellini di Pisa e già depositato al Comune di Pisa.

Le parti convengono che i relativi progetti saranno presentati, successivamente all'approvazione del Piano Attuativo suddetto, singolarmente da ciascuna delle parti e per la destinazione d'uso prescelta.

In relazione a quanto previsto dalle vigenti disposizioni di Legge in materia urbanistica ed edilizia, la parte venditrice dichiara e garantisce:

- che la costruzione del capannone attualmente adibito ad attività sportiva con servizi (rimasto in proprietà al signor Alessandro TRIVELLINI), è stata effettuata in forza della Licenza Edilizia n. 199 del 10 maggio 1965, rilasciata dal Comune di San Giuliano Terme, mentre la costruzione della porzione di capannone destinata a locale di deposito (oggetto di vendita al signor Massimo CARRANO), è stata effettuata in forza della Licenza Edilizia n. 114 del 29 aprile 1967, pure rilasciata dal suddetto Comune;

- che, a cagione di modifiche prospettiche e realizzazione di due locali ad uso ufficio in assenza di titolo abilitativo, in data 09 settembre 1997 é stata rilasciata dal predetto Comune - ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/1985 - la Concessione Edilizia in Sanatoria n. C97/0331, Pratica Edilizia n. 0338/1997;

- che, successivamente, per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione é stata rilasciata dal Comune di San Giuliano Terme in data 19 settembre 1997 la Concessione Edilizia n. C97/0340, Pratica Edilizia n. 0443/1997, e per Varianti in corso d'opera é stata rilasciata dal Comune stesso in data 20 marzo 1998 la Concessione Edilizia n. C98/0103, protocollo n. 98/07237;

- che in data 09 aprile 1998, é stata dichiarata l'agibilità;

- che, infine, per l'esecuzione di opere di adeguamento dell'impianto elettrico e piccole modifiche interne, é stata depositata al Comune di San Giuliano Terme, Comunicazione di Attività in Edilizia Libera in data 02 aprile 2014, con protocollo n. 12226;

- che i beni suddetti non sono stati interessati da altre opere per le quali sarebbe stato necessario il rilascio di Licenze, Concessioni e/o Autorizzazioni ovvero l'inoltro di i-

stanze e denunce, e che, pertanto, per i beni stessi non occorre il rilascio di ulteriori provvedimenti in Sanatoria ai sensi della normativa vigente in materia urbanistica ed edilizia;

- che la destinazione d'uso di quanto trasferito è quella già dichiarata e che l'oggetto del trasferimento è, altresì, esattamente identificato in catasto, non essendo intervenute modifiche successive nello stato di fatto.

Sono state presentate in Catasto il giorno 06 marzo 2024 le nuove planimetrie della porzione di fabbricato oggetto della presente vendita e di quella che resta di proprietà del signor Alessandro TRIVELLINI al solo fine di adeguare le risultanze catastali ad uno stato di fatto sussistente sin dal momento dell'edificazione delle porzioni immobiliari stesse;

- che il terreno e piazzale esclusivi a resede della porzione di fabbricato adibita a deposito, sono pertinenze della medesima porzione di fabbricato censito al catasto urbano ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 (che ha sostituito l'art. 18 della Legge 28.02.1985 n. 47).

La parte venditrice dichiara e garantisce che l'appezzamento di terreno descritto alla lettera B) del precedente articolo 1 (particella 640) oggetto del presente atto ha le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Giuliano Terme in data 12 marzo 2024, che, in copia autentica, si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**, e che fino alla data del trasferimento non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che lo concernono, nè le è mai stata notificata alcuna ordinanza che accerti l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata; dichiara altresì che il terreno suddetto non è soggetto ai vincoli di cui alla Legge 21.11.2000 n. 353.

Ai fini fiscali ed ai sensi dell'art. 16-bis del D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 (T.U.I.R.) e sue successive modifiche, integrazioni e proroghe, la parte venditrice, con riguardo sia alla porzione immobiliare venduta che al fabbricato di cui essa è parte, dichiara di non avere in corso detrazioni di imposta ai fini IRPEF.

ARTICOLO 4. PREZZO - MODALITA' DI PAGAMENTO - INTERVENTO DI MEDIATORI

Il prezzo è stato convenuto dalle parti, a corpo e non a misura, in complessivi **Euro 150.000,00 (centocinquantomila/00)**, imputati dalle parti stesse - ai fini fiscali - quanto ad Euro 115.000,00 (centoquindicimila/00) all'acquisto della porzione immobiliare descritta alla lettera A) del precedente articolo 1, quanto ad Euro 34.000,00 (trentaquattromila/00) all'acquisto dell'appezzamento di terreno descritto alla lettera B) dello stesso articolo 1, e quanto ad Euro 1.000,00 (mille/00) alla costituzione della servitù.

Le parti tutte di questo atto dichiarano di non volersi avvalere della facoltà di deposito del prezzo prevista dall'art. 1, comma 63, lettera c), della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, nè di deposito delle altre somme di cui è parola nella medesima lettera di detto articolo.

Le stesse parti, edotte da me Notaio sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, quali previste dal D.P.R. 28.12.2000 n. 445 (T.U. in materia di documentazione amministrativa), in ossequio a quanto disposto dal Decreto Legge 04 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla Legge 04 agosto 2006, n. 248, come ulteriormente modificato dalla Legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Finanziaria 2007), dichiarano:

A) che il pagamento di detto prezzo è stato regolato con le seguenti modalità:

A1) quanto ad Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) sono stati corrisposti a mezzo di assegno bancario "non trasferibile" di pari importo, recante il numero 0514663635-05, tratto su conto corrente in essere presso la Filiale di Pisa (via Venezia Giulia) della Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A., all'ordine della parte venditrice;

A2) quanto ad Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) sono stati corrisposti a mezzo di assegno circolare "non trasferibile" di pari importo, recante la serie V ed il numero 7400065326-04, emesso in data 25 luglio 2023 dalla Filiale di Pisa (via Venezia Giulia) della Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A., all'ordine della parte venditrice;

A3) quanto ad Euro 50.000,00 (cinquantamila/00), a saldo, vengono corrisposti in questo momento a mezzo di assegno circolare "non trasferibile" di pari importo, recante la serie V ed il numero 7400076243-01, emesso in data 19 febbraio 2024 dalla Filiale di Pisa (via Venezia Giulia) della Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A., all'ordine della parte venditrice.

Quest'ultima accusa ricevuta delle somme che le erano state prima d'ora corrisposte, ritira a sè l'assegno circolare da ultimo indicato, e con la sottoscrizione del presente atto, rilascia, pertanto, alla parte acquirente ampia e liberatoria quietanza a saldo dell'intero prezzo di vendita, dichiarando di null'altro aver da pretendere in dipendenza della vendita medesima;

B) la parte venditrice di non essersi avvalsa, per la conclusione dell'affare, dell'intervento di mediatori;

B1) la parte acquirente di non essersi avvalsa, per la conclusione dell'affare, dell'intervento di mediatori.

La parte venditrice dichiara che non sono stati eseguiti, con riferimento alla porzione immobiliare descritta alla lettera A) del precedente articolo 1 e/o al fabbricato di cui essa è parte, interventi agevolati di cui all'articolo 119

del D.L. 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla Legge 17 luglio 2020, n. 77, conclusi da non più di 10 (dieci) anni, idonei a generare plusvalenze tassabili. La parte venditrice dichiara che la presente vendita non determina realizzo di plusvalenza, in quanto il prezzo di vendita non è superiore al prezzo di acquisto aumentato di tutti gli inerenti costi e delle spese sostenute dalla data del suo acquisto sino ad oggi.

ARTICOLO 5. POSSESSO E GARANZIE

La parte acquirente è immessa nel possesso di quanto acquistato libero da persone e cose.

La parte venditrice garantisce legittima provenienza, legittimo possesso, libero e pacifico godimento e disponibilità di quanto trasferito; ne garantisce la libertà da canoni, oneri - anche di carattere tributario - e vincoli reali e specialmente da pregiudizievoli formalità ipotecarie, ad eccezione delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi e dei vincoli derivanti da regolamenti o piani comunali e locali in genere.

All'uopo le parti contraenti prendono atto che le visure ipotecarie eseguite presso la competente Conservatoria fanno stato alla data del 19 MARZO 2024.

La stessa parte venditrice garantisce di essere al corrente con il pagamento di qualsiasi imposta (diretta o indiretta), eventuali oneri condominiali e tasse comunque afferenti i cespiti in oggetto, impegnandosi a corrispondere quelle eventualmente ancora dovute fino alla data odierna, anche se accertate o iscritte a ruolo in epoca posteriore ad essa.

La parte venditrice dichiara che il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare descritta alla lettera A) del precedente articolo 1, non è soggetto ad amministrazione condominiale.

In particolare la parte venditrice garantisce che, relativamente a quanto trasferito, non vi sono aventi diritto a prelazione.

Le parti dichiarano di essere state rese edotte da me Notaio:

a) degli obblighi di consegna dalla parte alienante a quella acquirente della documentazione tecnico-amministrativa e, in particolare, della dichiarazione di conformità, ovvero di rispondenza nonchè dei libretti di uso e manutenzione di tutti gli impianti elettrici, idrici, sanitari, di riscaldamento, di condizionamento e del gas e, più in generale, di tutti gli impianti di cui all'articolo 1 del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, esistenti nell'immobile oggetto del presente atto;

b) dell'obbligo per la parte alienante di prestare garanzia in ordine alla conformità dei suddetti impianti alle normative vigenti - anche di natura comunitaria - in materia di sicurezza.

Ed all'uopo, la parte acquirente dichiara di aver preso atto del loro stato, che ben conosce ed accetta, dichiarando al-

trarsi di rinunciare a qualsiasi garanzia della parte alienante sulla conformità degli impianti medesimi alla normativa vigente in materia di sicurezza, impegnandosi, ove necessario, a provvedere, a propria cura e spese, all'adeguamento degli impianti ed a dotarli della dichiarazione di conformità o di rispondenza.

Con riferimento alle disposizioni di cui al D.Lgs. 192/2005, e sue successive modifiche ed integrazioni, ed ai sensi delle vigenti norme regionali in materia:

i) la parte acquirente dà atto di aver ricevuto dalla parte alienante le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica della porzione immobiliare descritta alla lettera A) del precedente articolo 1, comprensiva quest'ultima dell'attestato di prestazione energetica (APE) emesso il 19 marzo 2024 dal Geom. Francesco Carmignani, iscritto al n. 1418 del Collegio dei Geometri della Provincia di Pisa, trasmesso, a mezzo del Portale SIERT, alla Regione Toscana in data 19 marzo 2024, nel quale il bene suddetto è classificato in classe energetica <<G>>, attestato che mi viene consegnato ed io allego a questo atto sotto la lettera "B";

ii) la parte alienante dichiara che dalla data del rilascio di detto attestato non si sono verificate cause di decadenza e che pertanto lo stesso è in corso di validità;

iii) entrambe le parti dichiarano di essere a conoscenza delle sanzioni previste nella normativa di riferimento.

ARTICOLO 6. IPOTECA LEGALE

Ad esuberanza la parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale.

ARTICOLO 7. SPESE

Le spese e le imposte del presente atto, sua redazione e conseguenti sono a carico della parte acquirente.

ARTICOLO 8. REGIME TRIBUTARIO

Ai fini tributari le parti mi dichiarano che tra loro non sussiste rapporto di coniugio o di parentela in linea retta o rapporto che sia considerato tale ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni.

ARTICOLO 9. PRIVACY AUTORIZZAZIONE GENERALE

Ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, e sue successive modifiche ed integrazioni, le parti contraenti prendono atto del fatto che il Notaio rogante è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente atto (e nella sua documentazione preparatoria) e che lo stesso, in quanto libero professionista iscritto in albi o elenchi professionali, è stato autorizzato al loro trattamento, anche in mancanza del consenso della parte, con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2016 del 15 dicembre 2016 e successive, pubblicata in Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 303 del 29 dicembre 2016.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati, dichiarando di aver piena ed esatta conoscenza del loro contenuto.

Richiesto, di questo atto, in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte scritto a mano da me Notaio su cinque fogli per diciassette facciate, ho dato lettura alle parti che lo approvano. L'atto stesso viene sottoscritto alle ore 17,07 (diciassette e minuti sette).

Firmato: Alessandro TRIVELLINI - Massimo CARRANO

ENRICO BARONE NOTAIO (Sigillo)



REPERTORIO N. 59901

RACCOLTA N. 22239

Notaio Enrico Barone

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno venti dicembre duemilaventidue (20 dicembre 2022) in Pisa, viale delle Cascine n. 138, int. 1, e nel mio studio. Avanti a me Dott. ENRICO BARONE, Notaio in Pisa, Distretto Notarile di Pisa,

SONO PRESENTI:

- **BECONCINI Idilio**, nato a Pisa il giorno 29 settembre 1941, con domicilio anche fiscale in San Giuliano Terme (PI), via Giovanni Amendola n. 6, pensionato, codice fiscale BCN DLI 41P29 G702X;
- **ALLEGRIINI Maria Rosa**, nata a Camaiore (LU) il giorno 07 dicembre 1945, con domicilio anche fiscale in San Giuliano Terme (PI), via Giovanni Amendola n. 6, pensionata, codice fiscale LLG MRS 45T47 B455P;
- **TRIVELLINI Alessandro**, nato a Pisa il giorno 10 marzo 1965, con domicilio anche fiscale in San Giuliano Terme (PI), via dei Condotti n. 4/A, disoccupato, codice fiscale TRV LSN 65C10 G702C.

Dell'identità personale delle parti costituite - che dichiarano di conoscersi - io Notaio sono certo.

Legge 151/1975:

BECONCINI Idilio ed ALLEGRIINI Maria Rosa: coniugi in regime di comunione legale;

TRIVELLINI Alessandro: coniugato in regime di separazione dei beni.

Lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia è stato dichiarato dalle parti.

Tali dichiarazioni sono state rese dagli indicati signori, e dotti da me Notaio sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, quali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 (T.U. in materia di documentazione amministrativa).

Le parti mi chiedono di ricevere quest'atto col quale conven-gono quanto segue:

ARTICOLO 1. CONSENSO ED IMMOBILE

I coniugi BECONCINI Idilio e ALLEGRIINI Maria Rosa, ciascuno per i propri diritti, più oltre specificati, ed entrambi congiuntamente e solidalmente per l'intero, vendono al signor TRIVELLINI Alessandro, che acquista, la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

A) porzione Ovest di un maggior complesso immobiliare, ubicato in San Giuliano Terme (PI), frazione Ghezzano, località "I Condotti", via Puccini n. 9, costituita, detta porzione, da un capannone adibito ad attività sportiva con servizi, e da una porzione di altro capannone destinata a locale di deposito privo di servizi igienici, oltre a terreno per resede e piazzale di pertinenza esclusiva.

Il tutto, costituente un unico corpo, confina nel suo insieme: a Nord con via Puccini, ad Est in linea spezzata con proprietà della società "TODISCO GROUP - ANGIOLA S.R.L. SOCIETA' UNIPERSONALE, a Sud in parte con proprietà della società "TODISCO GROUP - ANGIOLA S.R.L. SOCIETA' UNIPERSONALE" ed in parte con appezzamento di terreno descritto alla successiva lettera B), ad Ovest in parte con particella 657 di proprietà Fresu e Fedi ed in parte con particella 716 di proprietà Fedi, salvo se altri.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE:

quanto descritto alla presente lettera A) è attualmente censito al **Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme**, al giusto conto, e rappresentato, in unica consistenza, nel **foglio di mappa 88** dalla **particella 638**, via Giacomo Puccini n. 9, piano T-1, Cat. D/6, R.C. Euro 4.389,88: e ciò in forza della denuncia di variazione n. A00879.1/1998 presentata, per diversa distribuzione degli spazi interni e modifica della destinazione d'uso da D/7 a D/6, in data 25 marzo 1998, in atti da pari data, successiva rettifica del classamento proposta dalla parte di cui alla variazione n. A00879.2/1998 del 25 marzo 1998, in atti dal 22 agosto 1998, e della successiva variazione di classamento n. A879.1/1998 del 25 marzo 1998, in atti dal giorno 06 settembre 2000 (Pratica n. 154294).

I venditori, cointestatari dell'immobile in oggetto, dichiarano la conformità dei dati catastali e della planimetria - depositata in Catasto con l'anzidetta denuncia di variazione di cui alla Pratica n. A00879.1/1998 -, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, allo stato di fatto dell'immobile stesso. Dette circostanze vengono altresì confermate dalla parte acquirente, la quale dichiara di aver fatto accertare la veridicità di quanto sopra da tecnico di propria fiducia;

B) appezzamento di terreno agricolo ubicato in San Giuliano Terme (PI), frazione Ghezzano, località "I Condotti", Via Puccini, avente superficie catastale di mq. 2.620 (metri quadrati duemilaseicentoventi), o quanti essi effettivamente siano perchè a corpo e non a misura, anche oltre le tolleranze di legge, e confinante a Nord con particella 638, ad Est con beni di proprietà "TODISCO GROUP - ANGIOLA S.R.L. SOCIETA' UNIPERSONALE", a Sud con proprietà Tizzoni, ad Ovest con proprietà Fedi, salvo se altri.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE:

l'appezzamento di terreno in questione è attualmente censito al **Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme**, al giusto conto, e rappresentato nel **foglio di mappa 88** dalla **particella 640**, semin arbor, Cl. 2, sup. are 26 ca 20, R.D. Euro 12,99, R.A. Euro 6,77.

Provenienza: atto ricevuto dal Notaio Odoardo Paciarelli di Cascina in data 21 giugno 1991, rep. n. 68480/6234, registrato a Pontedera il giorno 09 luglio 1991 al n. 1326, e tra-

scritto a Pisa il 16 luglio 1991 al n. 6235 di particolare, con il quale, a seguito del suo recesso dalla società "PISAN-CARTA di BECONCINI Edilio, MAZZONI Roberto e Luca - SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO" (con sede in San Giuliano Terme, codice fiscale 00190630509), fu assegnato al signor BECONCINI Idilio, che acquistò in regime di comunione legale con il coniuge ALLEGRINI Maria Rosa, la piena proprietà dei beni che formano oggetto della presente vendita.

A detto atto, ed a quelli in esso richiamati, il cui contenuto la parte promittente acquirente dichiara di ben conoscere, le parti fanno ogni più ampio riferimento per tutto quanto eventualmente qui non riportato.

Le parti danno atto che il trasferimento dei beni oggetto del presente atto è stipulato in esecuzione degli obblighi dalle stesse reciprocamente assunti con preliminari del 27 aprile 2022, registrato a Pisa il giorno 02 maggio 2022 al n. 893, serie III, ed al n. 895, serie III, con pagamento, tra gli altri, dell'importo di Euro 400,00 (quattrocento/00), pari allo 0,50% della somma versata a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto della particella 638, e dell'importo di Euro 100,00 (cento/00), pari allo 0,50% della somma versata a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto della particella 640.

I confini, i dati catastali, lo stato di quanto innanzi trasferito sono stati riportati su dichiarazione delle parti.

ARTICOLO 2. PATTI DI NATURA REALE

Il trasferimento è effettuato nello stato di fatto in cui l'oggetto della vendita attualmente si trova, visto e piaciuto alla parte acquirente che dichiara di non avere eccezioni da sollevare al riguardo, e comprende tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze e le servitù attive e passive, se e in quanto legalmente esistenti, finora esercitate o subite dalla parte venditrice e dai suoi danti causa, nonché la quota proporzionale, in ragione dei millesimi spettanti, sulle parti comuni, che siano tali per Legge, uso o destinazione.

In relazione a quanto previsto dalle vigenti disposizioni di Legge in materia urbanistica ed edilizia, i venditori dichiarano e garantiscono:

- che la costruzione del capannone adibito ad attività sportiva con servizi, è stata effettuata in forza della Licenza Edilizia n. 199 del 10 maggio 1965, rilasciata dal Comune di San Giuliano Terme, mentre la costruzione della porzione di capannone destinata a locale di deposito, è stata effettuata in forza della Licenza Edilizia n. 114 del 29 aprile 1967, rilasciata dal Comune di San Giuliano Terme;
- che, a cagione di modifiche prospettiche e realizzazione di due locali ad uso ufficio in assenza di titolo abilitativo, in data 09 settembre 1997 é stata rilasciata dal predetto Comune - ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/1985 - la Conces-

sione Edilizia in Sanatoria n. C97/0331, Pratica Edilizia n. 0338/1997;

- che, successivamente, per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione é stata rilasciata dal Comune di San Giuliano Terme in data 19 settembre 1997 la Concessione Edilizia n. C97/0340, Pratica Edilizia n. 0443/1997, e per Varianti in corso d'opera é stata rilasciata dal Comune stesso in data 20 marzo 1998 la Concessione Edilizia n. C98/0103, protocollo n. 98/07237;

- che in data 09 aprile 1998, é stata dichiarata l'agibilità;

- che, infine, per l'esecuzione di opere di adeguamento dell'impianto elettrico e piccole modifiche interne, é stata depositata al Comune di San Giuliano Terme, Comunicazione di Attività in Edilizia Libera in data 02 aprile 2014, con protocollo n. 12226;

- che i beni suddetti non sono stati interessati da altre opere per le quali sarebbe stato necessario il rilascio di Licenze, Concessioni e/o Autorizzazioni ovvero l'inoltro di istanze e denunce, e che, pertanto, per i beni stessi non occorre il rilascio di ulteriori provvedimenti in Sanatoria ai sensi della normativa vigente in materia urbanistica ed edilizia;

- che la destinazione d'uso di quanto trasferito é quella già dichiarata e che l'oggetto del trasferimento è, altresì, esattamente identificato in catasto, non essendo intervenute modifiche successive nello stato di fatto;

- che il terreno e piazzale esclusivi a resede sono pertinenze di porzioni di fabbricato censito al catasto urbano ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 (che ha sostituito l'art. 18 della Legge 28.02.1985 n. 47.

La parte venditrice dichiara e garantisce che l'appezzamento di terreno (particella 640) ha le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Giuliano Terme (PI) in data 25 novembre 2022, che, in copia autentica, si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**, e che fino alla data del trasferimento non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che lo concernono, nè le è mai stata notificata alcuna ordinanza che accerti l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata; dichiara altresì che il terreno suddetto non è soggetto ai vincoli di cui alla Legge 21.11.2000 n. 353.

Ai fini fiscali ed ai sensi dell'art. 16-bis del D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 (T.U.I.R.) e sue successive modifiche, integrazioni e proroghe, la parte venditrice, con riguardo sia alle porzioni immobiliari veendute che ai fabbricati di cui esse sono parte, dichiara di non avere in corso detrazioni di imposta ai fini IRPEF.

ARTICOLO 3. PREZZO - MODALITA' DI PAGAMENTO - INTERVENTO DI MEDIATORI

Il prezzo è stato convenuto dalle parti, a corpo e non a mi-

sura, in complessivi **Euro 350.000,00 (trecentocinquantamila/00)**

imputati dalle parti stesse quanto ad Euro 315.000,00 (trecentoquindicimila/00) all'acquisto delle porzioni immobiliari descritte alla lettera A) del precedente articolo 1, e quanto ad Euro 35.000,00 (trentacinquemila/00) all'immobile descritto alla lettera B) dello stesso articolo 1.

Le parti tutte di questo atto dichiarano di non volersi avvalere della facoltà di deposito del prezzo prevista dall'art. 1, comma 63, lettera c), della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, nè di deposito delle altre somme di cui è parola nella medesima lettera di detto articolo.

Le stesse parti, edotte da me Notaio sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, quali previste dal D.P.R. 28.12.2000 n. 445 (T.U. in materia di documentazione amministrativa), in ossequio a quanto disposto dal Decreto Legge 04 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla Legge 04 agosto 2006, n. 248, come ulteriormente modificato dalla Legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Finanziaria 2007), dichiarano:

A) che il pagamento di detto prezzo è stato regolato con le seguenti modalità:

A1) quanto ad Euro 30.000,00 (trentamila/00) sono stati corrisposti a mezzo di assegno bancario "non trasferibile" di pari importo, recante il numero 0259092213-03, tratto in data 15 marzo 2022 sul conto corrente in essere presso la Filiale di Pisa della Banca Fideuram S.p.A., a firma del signor TRIVELLINI Alessandro ed all'ordine del signor BECONCINI Idilio;

A2) quanto ad Euro 5.000,00 (cinquemila/00) sono stati corrisposti, a mezzo di assegno bancario "non trasferibile" di pari importo, recante il numero 0259092214-04, tratto in data 28 aprile 2022 sul conto corrente in essere presso la Filiale di Pisa della Banca Fideuram S.p.A., a firma del signor TRIVELLINI Alessandro ed all'ordine del signor BECONCINI Idilio;

A3) quanto ad Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) sono stati corrisposti, a mezzo di assegno bancario "non trasferibile" di pari importo, recante il numero 0259092215-05, tratto in data 30 giugno 2022 sul conto corrente in essere presso la Filiale di Pisa della Banca Fideuram S.p.A., a firma del signor TRIVELLINI Alessandro ed all'ordine del signor BECONCINI Idilio;

A4) quanto ad Euro 15.000,00 (quindicimila/00) sono stati corrisposti, a mezzo di assegno bancario "non trasferibile" di pari importo, recante il numero 0259092216-06, tratto in data 30 giugno 2022 sul conto corrente in essere presso la Filiale di Pisa della Banca Fideuram S.p.A., a firma del signor TRIVELLINI Alessandro ed all'ordine del signor BECONCINI Idilio;

A5) quanto ad Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00), a saldo, vengono corrisposti in questo momento a mezzo di asse-

gno circolare "non trasferibile" di pari importo, recante il numero 7400133390-00, emesso in data 19 dicembre 2022 dallo sportello di Pisa (00088) di Banca Fideuram S.p.A., in rappresentanza di Intesa Sanpaolo S.p.A., all'ordine del signor BECONCINI Idilio.

La parte venditrice accusa ricevuta delle somme che le erano state prima d'ora corrisposte, ritira a sè l'indicato assegno circolare, e, con la sottoscrizione del presente atto, rilascia, pertanto, alla parte acquirente ampia e liberatoria quietanza a saldo dell'intero prezzo di vendita, dichiarando di null'altro aver da pretendere in dipendenza della vendita medesima ed esonerando la medesima parte acquirente da ogni responsabilità in ordine alla ripartizione di detto prezzo al proprio interno;

B) la parte venditrice di essersi avvalsa, per la conclusione dell'affare, dell'intermediazione dell'agenzia immobiliare "IMMOBILCARE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" (con sede in Livorno, via Ricasoli n. 78, iscritta al n. LI-218034 del R.E.A. tenuto dalla C.C.I.A.A. della Toscana Nord-Ovest, partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese: 02101140503), in persona del legale rappresentante Michele CAREDDA, nato a Livorno il giorno 08 marzo 1988, codice fiscale CRD MHL 88C08 E625Y (in data 08 aprile 2021, Protocollo n. 10869/2021, è stata depositata al Registro delle Imprese la comunicazione unica ai fini dell'iscrizione nel Registro delle Imprese e dell'Agenzia delle Entrate); a detta agenzia immobiliare, la parte venditrice ha corrisposto la somma di Euro 8.540,00, comprensiva di I.V.A., con le seguenti modalità:

- quanto ad Euro 7.320,00 a mezzo di assegno bancario "non trasferibile" di pari importo, recante il numero 0030214048-07, tratto in data 29 aprile 2022 sul conto corrente in essere presso la Filiale di Ghezzano della Banca di Pescia e Cascina Credito Cooperativo, all'ordine della suddetta agenzia immobiliare, e

- quanto ad Euro 1.220,00 (milleduecentoventi/00) a mezzo di assegno bancario "non trasferibile" di pari importo, recante il numero 0030214049-08, tratto in data 30 giugno 2022 sul conto corrente in essere presso la Filiale di Ghezzano della Banca di Pescia e Cascina Credito Cooperativo, all'ordine della suddetta agenzia immobiliare;

B1) la parte acquirente di essersi avvalsa, per la conclusione dell'affare, dell'intermediazione della predetta agenzia immobiliare, in persona del suddetto suo legale rappresentante Michele CAREDDA; a detta agenzia immobiliare, la parte acquirente ha corrisposto la complessiva somma di Euro 8.540,00, comprensiva di I.V.A., a mezzo di assegno bancario "non trasferibile" di pari importo, recante il numero 0259092217-07, tratto in data 30 giugno 2022 sul conto corrente in essere presso Banca Fideuram S.p.A., all'ordine del-

la suddetta agenzia immobiliare.

ARTICOLO 4. POSSESSO E GARANZIE

La parte acquirente è immessa nel possesso di quanto acquistato libero da persone e/o cose.

La parte venditrice garantisce, comunque, l'inesistenza di contratti di locazione e conseguentemente l'inesistenza di disdette che possano dar luogo al diritto di prelazione di cui all'art. 3 della legge 09 dicembre 1998, n. 431.

La parte venditrice garantisce legittima provenienza, legittimo possesso, libero e pacifico godimento e disponibilità di quanto trasferito; ne garantisce la libertà da canoni, oneri - anche di carattere tributario - e vincoli reali e specialmente da pregiudizievoli formalità ipotecarie, ad eccezione delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi e dei vincoli derivanti da regolamenti o piani comunali e locali in genere.

La stessa parte venditrice garantisce di essere al corrente con il pagamento di qualsiasi imposta (diretta o indiretta) e tasse comunque afferenti i cespiti in oggetto, impegnandosi a corrispondere quelle eventualmente ancora dovute fino alla data odierna, anche se accertate o iscritte a ruolo in epoca posteriore ad essa.

La parte venditrice dichiara che le porzioni immobiliari descritte alla lettera A) del precedente articolo 1 non sono soggette ad amministrazione condominiale.

In particolare la parte venditrice garantisce che, relativamente a quanto trasferito, non vi sono aventi diritto a prelazione.

Le parti dichiarano di essere state rese edotte da me Notaio:

a) degli obblighi di consegna dalla parte alienante a quella acquirente della documentazione tecnico-amministrativa e, in particolare, della dichiarazione di conformità, ovvero di rispondenza nonchè dei libretti di uso e manutenzione di tutti gli impianti elettrici, idrici, sanitari, di riscaldamento, di condizionamento e del gas e, più in generale, di tutti gli impianti di cui all'articolo 1 del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, esistenti nell'immobile oggetto del presente atto;

b) dell'obbligo per la parte alienante di prestare garanzia in ordine alla conformità dei suddetti impianti alle normative vigenti - anche di natura comunitaria - in materia di sicurezza.

Ed all'uopo, la parte alienante garantisce la conformità degli impianti esistenti nell'immobile oggetto del presente atto alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio.

A sua volta, la parte acquirente dispensa la parte venditrice dall'obbligo di consegna delle dichiarazioni di conformità degli impianti, esonerandola da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

Con riferimento alle disposizioni di cui al D.Lgs. 192/2005,

e sue successive modifiche ed integrazioni, ed ai sensi delle vigenti norme regionali in materia:

- i) la parte acquirente dà atto di aver ricevuto dalla parte alienante le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica, comprensiva quest'ultima dell'attestato di prestazione energetica (APE) emesso il 27 marzo 2014 dall'Ing. Paolo Basile, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pisa al n. 2321 Sezione A, trasmesso, a mezzo di posta elettronica certificata, al Comune di San Giuliano Terme (PI) ed alla Regione Toscana in data 28 marzo 2014, nel quale il bene in oggetto è classificato in classe energetica <<G>>, attestato che mi viene consegnato ed io allego a questo atto sotto la lettera **"B"**;
- ii) la parte alienante dichiara che dalla data del rilascio di detto attestato non si sono verificate cause di decadenza e che pertanto lo stesso è in corso di validità;
- iii) entrambe le parti dichiarano di essere a conoscenza delle sanzioni previste nella normativa di riferimento.

ARTICOLO 5. IPOTECA LEGALE

Ad esuberanza la parte venditrice rinunzia all'ipoteca legale.

ARTICOLO 6. SPESE

Le spese e le imposte del presente atto, sua redazione e conseguenti sono a carico della parte acquirente.

ARTICOLO 7. REGIME TRIBUTARIO

Ai fini tributari le parti mi dichiarano che tra loro non sussiste rapporto di coniugio o di parentela in linea retta o rapporto che sia considerato tale ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni.

ARTICOLO 8. PRIVACY AUTORIZZAZIONE GENERALE

Ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, le parti contraenti prendono atto del fatto che il Notaio rogante è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente atto (e nella sua documentazione preparatoria) e che lo stesso, in quanto libero professionista iscritto in albi o elenchi professionali, è stato autorizzato al loro trattamento, anche in mancanza del consenso della parte, con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2016 del 15 dicembre 2016 e successive, pubblicata in Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 303 del 29 dicembre 2016.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati, dichiarando di aver piena ed esatta conoscenza del loro contenuto.

Richiesto, di questo atto, in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte scritto a mano da me Notaio su cinque fogli per diciassette facciate, ho dato lettura alle parti che lo approvano. L'atto stesso viene sottoscritto alle ore 19,15 (diciannove e minuti quindici).

Firmato: ALLEGRINI Maria Rosa - Idilio BECONCINI - TRIVELLINI
Alessandro

ENRICO BARONE NOTAIO (Sigillo)