



AVV. SIMONE MONACO'

NOTAIO

Corso Giacomo Matteotti n.200

MONTECATINI TERME

Tel. 0572.951166 - Fax 0572.71287

Repertorio n. 12193

Raccolta n. 7941 ==

===== **VENDITA** =====

===== REPUBBLICA ITALIANA =====

Il ventidue dicembre duemilaquindici. =====

===== - **22/12/2015** - =====

In Montecatini Terme Corso Giacomo Matteotti n.200 nel mio studio. ==
Avanti di me avv. **SIMONE MONACO'** notaio in Montecatini Terme iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, sono comparsi: =====

- **CATTANEO Franco**, agente immobiliare, nato a Bassano del Grappa il giorno 8 maggio 1960 ivi residente Via Zaccaria Bricito n.22 codice fiscale dichiarato: CTT FNC 60E08 A703C, celibe, e =====

- **PACE Vincenzo**, imprenditore, nato a Potenza il 5 aprile 1950 domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto e stipulare nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della "**PACE COSTRUZIONI SRL**" con sede in Pieve a Nievole, via Grazia Deledda n.18, capitale sociale Euro 40.000,00= i.v. codice fiscale partita iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Pistoia: 01577320474, REA: PT-161361 munito degli occorrenti poteri dallo statuto sociale. =====

-----Detti comparanti della cui identità personale io notaio sono certo, autorizzano il trattamento dei dati personali propri e della suddetta società e la loro conservazione anche oltre il termine necessario agli adempimenti di legge, dichiarando di aver ricevuto la relativa informativa ai sensi dell'art.13 Legge 196/2003, indi mi chiedono di ricevere il presente atto pubblico mediante il quale convengono e stipulano quanto segue. =====

===== **CONSENSO ED OGGETTO** =====

Franco Cattaneo vende e trasferisce con immediata immissione nel pieno e legale possesso alla società "**PACE COSTRUZIONI S.R.L.**" che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista la piena ed esclusiva proprietà di appezzamento di terreno edificabile sito in Comune di Pieve a Nievole, con accesso da via Leonardo Da Vinci, della superficie catastale di 10.133 (diecimilacentotrentatré) metri quadrati. =====

Il venditore dichiara e garantisce che nel regolamento urbanistico n.2 del Comune di Pieve a Nievole approvato con delibera del consiglio Comunale n.9 del 31 marzo 2015 il terreno in oggetto è riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione come "PA3 - Piano attuativo località "La Palagina" (lottizzazione convenzionata)". =====

Il venditore dichiara che il terreno ha, precisamente, la destinazione urbanistica e i vincoli quali risultano dal Certificato allegato. =====

----Confini del terreno: detta via, residua proprietà della parte venditrice, proprietà Nuti, proprietà Cipollini proprietà Baldecchi e Stinchetti, proprietà Benvenuti e Bigoni, salvo se altri. =====

----Il terreno è rappresentato al **Catasto Terreni** del Comune di **Pieve a Nievole**, nel foglio di mappa **7** dai mappali: =====

- **207** seminativo arborato classe 1 superficie catastale mq. 1970 reddito dominicale Euro 14,14 reddito agrario Euro 13,74 =====

- **1532** seminativo arborato, classe 1 superficie catastale mq.18 reddito dominicale euro 0,14 reddito agrario euro 0,13 =====

- **1552** seminativo arborato classe 1 superficie catastale mq. 1420 reddi-

REGISTRATO A PESCIA

IL 28.12.2015

AL N.4095 SERIE 1T

TRASCritto A PESCIA

IL 29.12.2015

AL N3418 R.P.

AVV. SIMONE MONACO' - NOTAIO



to dominicale euro 10,19 reddito agrario euro 9,90 =====

- **1606** vigneto, classe 2, superficie catastale mq. 182 reddito dominica-
le Euro 0,93 reddito agrario Euro 1,03 =====

- **1971** seminativo arborato classe 1 superficie catastale mq. 3.570 red-
dito dominicale euro 25,63 reddito agrario euro 24,89 =====

- **1973** seminativo arborato classe 1 superficie catastale mq. 240 reddi-
to dominicale euro 1,72 reddito agrario euro 1,67 =====

- **1975** seminativo arborato classe 1 superficie catastale mq.2733 reddi-
to dominicale euro 19,62 reddito agrario euro 19,05 =====

Si allega sotto **A)** omessane la lettura per volontà dei comparenti che di-
chiarano di averlo attentamente esaminato, un estratto di mappa in sca-
la 1:2000 nel quale è raffigurato il terreno in oggetto. =====

Ai fini della storia catastale la parte venditrice dichiara che il mappale
1971 deriva dal mappale 1554, il mappale 1973 deriva dal mappale
1556 ed il mappale 1975 deriva dal mappale 1608, il tutto a seguito del
frazionamento registrato presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia il
17.11.2014 n.66620.1/2014 (prot.: PT0066620). =====

La presente vendita è risolutivamente condizionata alla mancata appro-
vazione da parte del Comune di Pieve a Nievole del Piano Attuativo deno-
minato PA3 - Piano Attuativo località La Palagina presentato in data 27
novembre 2015 pratica Edilizia n. 5889/2015 prot. 18397/VI/3 entro il
giorno 29 (ventinove) febbraio 2016 (duemilasedici). Nel caso di avvera-
mento della predetta condizione il presente atto sarà improduttivo di ef-
fetti per cui ciascuna parte dovrà restituire all'altra le prestazioni fino ad
allora percepite. =====

===== **PROVENIENZA E GARANZIE** =====

Il venditore dichiara e garantisce di essere pieno ed esclusivo propieta-
rio del terreno in oggetto in forza del legato disposto da Cattaneo Loren-
zo nato a Molvena il 21 dicembre 1928 codice fiscale dichiarato: CTT
LNZ 28T21 F306U (deceduto il 31 luglio 2012) nel testamento olografo
pubblicato con verbale a rogito del notaio Giuseppe Filetta repertorio n.
201621/70211 del 10 settembre 2012 reg. a Bassano del Grappa il
12.09.2012 al n.5005/1T trascritto - l'acquisto a titolo di legato - nei re-
gistri immobiliari di Pescia il 21 luglio 2015 al n. 1834 del registro parti-
colare (dichiarazione di successione registrata a Bassano del Grappa al
n.730 volume 9990/2012 e dichiarazione integrativa ivi registrata il
01.08.2013 al n.605 volume 9990). =====

Il venditore, previa mia ammonizione in ordine alle conseguenze penali
cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi del-
l'art.76 del DPR 28.12.2000, n.445 ed assumendone piena responsabi-
lità nei confronti della società acquirente, dichiara che il testamento so-
pra citato è l'unico conosciuto e che le disposizioni ivi contenute sono va-
lide ed efficaci, non sono state impugnate né sono lesive dei diritti di le-
gittima o di terzi in genere, né sono state iniziate o minacciate azioni di
restituzione o di rivendica o di integrazione della legittima o di accerta-
mento dell'usucapione o per altra causa che possa ledere il pieno e paci-
fico acquisto della odierna parte compratrice. =====

Il venditore presta quindi in favore della parte acquirente garanzia per e-
vizioni, anche parziali, dichiarando che l'appezzamento di terreno in og-
getto è libero da diritti reali e personali di terzi in genere ed in particola-

re da

servit
ni, ra
cezio
di be
di bo
Il ver
quina
cive,
effett
D.Lgs
=====

Le pa
a cor
veng
una
gata
te ve
una
diern
tanza
una
senz
(due
una
aggr
(due
una
aggr
(due
I pag
alla
rente
5660
A pa
se d
tarile
A ric
cludi
della
La p
del j
nunz
Ager
=====
Ai se
Legg
nite
chia
n.44

re da liti pendenti, privilegi anche fiscali, determinazioni di esproprio, servitù trascritte o apparenti, oneri reali, usi civici, censi, livelli, prelazioni, rapporti agrari, ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione dei vincoli di natura urbanistica che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e ad eccezione dei contributi dovuti al locale consorzio di bonifica.

Il venditore, infine, garantisce che il terreno non presenta fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o contaminazione comunque intervenuta, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e nel D.Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 s.m.i.

PREZZO E MODALITA' DI PAGAMENTO

Le parti dichiarano che il prezzo della vendita è stato tra loro convenuto a corpo in **Euro 775.000,00 (settecentosettantacinquemila)** e convengono che il pagamento avvenga con le seguenti modalità:

una quota pari ad Euro 185.000,00 (centottantacinquemila) è stata pagata prima e al di fuori del presente atto dalla parte compratrice alla parte venditrice che ne rilascia quietanza

una quota pari ad Euro 100.000,00 (centomila) è stata pagata in data odierna dalla parte compratrice alla parte venditrice che ne rilascia quietanza salvo buon fine

una quota pari ad Euro 250.000 (duecentocinquantamila) sarà pagata senza aggravio di interessi entro e non oltre il 30 (trenta) aprile 2016 (duemilasedici)

una quota pari ad Euro 120.000,00 (centoventimila) sarà pagata senza aggravio di interessi entro e non oltre il 30 (trenta) settembre 2016 (duemilasedici)

una quota pari ad Euro 120.000,00 (centoventimila) sarà pagata senza aggravio di interessi entro e non oltre il 31 (trentuno) dicembre 2016 (duemilasedici).

I pagamenti dovranno avvenire mediante mezzi di pagamento tracciabili alla parte venditrice, preferibilmente con bonifici bancari sul conto corrente intestato al venditore identificato dal numero IBAN: IT66 E058 5660 1621 8457 1012 634 (Volksbank agenzia di Bassano del Grappa).

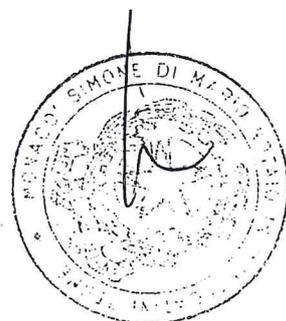
A pagamento effettuato la parte venditrice è obbligata a rilasciare, a spese della parte compratrice, quietanza del prezzo dilazionato, per atto notarile, con indicazione analitica dei mezzi di pagamento utilizzati.

A richiesta dalla parte più diligente, inoltre, le Parti sono obbligata a concludere un atto ricognitivo dell'avveramento o del mancato avveramento della condizione risolutiva sopra convenuta.

La parte venditrice nonostante la dilazione concessa per il pagamento del prezzo dichiara di non volersi riservare la proprietà ed inoltre di rinunciare alla iscrizione della ipoteca legale esonerando il dirigente della Agenzia del Territorio da ogni responsabilità

MEZZI DI PAGAMENTO - MEDIAZIONE

Ai sensi dell'art.35 comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n.223 convertito in Legge 4 agosto 2006, n. 248 le Parti, dà me notaio previamente ammonite sulla responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci o reticenti ai sensi dell'art.76 D.P.R. 28.12.2000, n.445, e consapevoli della sanzione applicabile in caso di omessa incom-



pleta o mendace indicazione dei dati dichiarano: =====

""**A]** la quota di prezzo pagata prima e contestualmente al presente atto, pari, complessivamente ad Euro 285.000,00=, è stata pagata mediante: =====

- assegno bancario n. 0080759555 06 tratto su Credito Valdinievole Banca di Credito Cooperativo di Montecatini Terme e Bientina agenzia di Montecatini Terme datato 28.02.2015 di Euro 25.000,00 (venticinquemila) all'ordine Franco Cattaneo =====

- assegno bancario n. 80943126-04 tratto su Credito Valdinievole Banca di Credito Cooperativo di Montecatini Terme e Bientina agenzia di Montecatini Terme datato 01.08.2015 di euro 160.000,00 (centosessantamila) all'ordine Franco Cattaneo =====

- assegno bancario n. 0080942011-07 tratto su Credito Valdinievole Banca di Credito Cooperativo di Montecatini Terme e Bientina agenzia di Montecatini Terme datato 22.12.2015 di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) all'ordine Franco Cattaneo =====

B] per la conclusione della vendita non ci siamo avvalsi di mediatori"""" =

===== **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA** =====

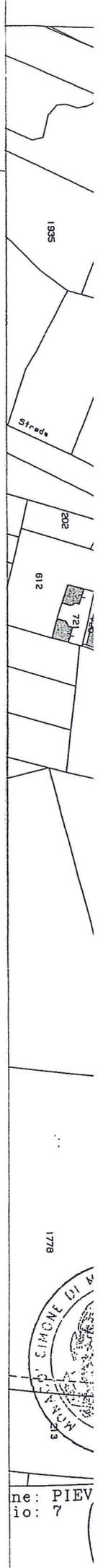
La parte venditrice dichiara che il terreno è inedificato e mi consegna il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio gestione assetto territorio del Comune di Pieve a Nievole in data 24 novembre 2015 che al presente atto allego sotto la lettera **B)** omessane la lettura per volontà dei componenti che dichiarano di ben conoscerlo. La parte venditrice dichiara: che dalla data del rilascio non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici; che non è stata notificata alcuna ordinanza accertante lottizzazione a scopo edificatorio non autorizzata; che il terreno non è stato percorso negli ultimi quindici anni dal fuoco per cui non è soggetto ai vincoli di cui all'art.10 della Legge 353/1990. =====

===== **SPESE E REGIME TRIBUTARIO** =====

La parte venditrice dichiara che, avvalendosi della facoltà di rideterminare il valore d'acquisto del terreno in oggetto ai sensi degli articoli 4 e 7 della legge 448/2001 s.m.i. ha incaricato il geometra Ermanno Tommasi di redigere la richiesta perizia, giurata innanzi al Giudice di Pace di Pistoia il 15 maggio 2015 numero 2105/15 dalla quale emerge che il terreno in oggetto ha un valore di Euro 775.000,00= e che pertanto non si verifica la plusvalenza prevista dall'art.67 comma 1/b del DPR 22.12.1986 n.917; dichiara inoltre di aver corrisposto l'imposta sostitutiva pari ad Euro 62.000,00 (sessantaduemila virgola zero zero) il 16 giugno 2015 = Spese ed imposte del presente atto sono poste a carico della parte acquirente la quale, preso atto che la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio dell'immobile acquistato ai sensi degli artt. 51 e 52 del DPR 28.04.1986 n.131, dichiara che detto valore è pari al prezzo sopra convenuto e chiede l'applicazione della imposta di registro con l'aliquota del 9% e delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa. =====

Questo atto scritto da me notaio con mezzi informatici ed in piccola parte completato di mio pugno consta di tre fogli occupati fin qui della nona pagina ed è stato da me letto ai componenti che lo approvano. =====

Sottoscritto alle ore sedici e dieci minuti. =====



me: PIEV
io: 7



Allegato 0 A
 Rep. n. 12193
 Racc. n. 7941



te at-
 a me-
 : Ban-
 zia di
 uemi-
 Banca
 lonte-
 amila)
 Ban-
 zia di
 a vir-
 gna il
 l Ser-
 ta 24
 ssane
 cerlo.
 erve-
 ta al-
 toriz-
 ni dal
 egge
 nina-
 4 e 7
 masi
 isto-
 reno
 erifi-
 1986
 ri ad
 L5 =
 cqui-
 alore
 artt.
 ri al
 istro
 a fis-
 par-
 rona

ne: PIEVE A NIEVOLE
 io: 7

Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

19-Jan-2015 8:56
 Prot. n. 1516/2015

[Handwritten signatures and stamps]



COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

PROVINCIA DI PISTOIA

Servizio Gestione e Assetto del Territorio

Allegato B^a

Rep. n. 12193

Racc. n. 7941

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art. 30 c. 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e succ. mod.)

Vista la richiesta del presentata dal Geom. E. Tommasi il 23.11.2015 al prot. gen. n.18132/VI/3;
 Visto il D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e succ. mod. ed integrazioni;
 Vista la Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n° 65 e succ. mod. ed integrazioni;
 Visto il Piano Strutturale approvato con Delibera di C.C. n° 83 del 22.12.06 e successiva variante approvata con Delibera di C.C. n° 8 del 31.03.2015;
 Visto il Regolamento Urbanistico n° 2 approvato con Delibera di C.C. n° 9 del 31.03.2015;
 Visti gli atti depositati;
 Ai sensi e per gli effetti dell'art.30 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod., l'immobile come identificato nella richiesta, al **Foglio di Mappa n°07 particelle nn° 207-1532-1552-1606-1971-1973-1975**, è classificato dagli atti di pianificazione territoriale e governo del territorio sopracitati:

- **Sistema Insediativo Capoluogo Sud/Il Gallo – “Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio – Aree sottoposte a Piani Attuativi 'PA3 Piano Attuativo località La Palagina' (S.I. N°2 Tavola 2.2, artt. 38 e 38.1 delle N.t.a. allegate al R.U.2)”**

Vincoli : - D.G.R.T. 03.02.2014 n° 73 recante “L.R. 38/2004 Individuazione delle aree di protezione delle falde di Montecatini e Monsummano e previsione delle prescrizioni previste per ciascuna area al fine della tutela dei bacini termali stessi” – Gli immobili non ricadono nelle aree perimetrare con divieti e prescrizioni di cui all'art.10 della “ Legge-quadro in materia di incendi boschivi ” n. 353 del 21 novembre 2000 pubblicata sulla G.U. n. 280 del 30/11/2000.”

Il presente certificato conserva validità per 1 anno dalla data del rilascio se non interverranno in tale periodo modificazioni degli strumenti urbanistici sopracitati, (Art. 30 comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e succ. mod);

Rilasciasi in bollo per gli usi consentiti dalla legge.

Pieve a Nievole 24 novembre 2015.

Il Responsabile del Servizio gestione assetto territorio
(Geom. Daniele Teci)



F.TO: PACI VINCENZO - CATTANEO FRANCO =====

SIMONE MONACO' NOTAIO - Impronta del segno di tabellionato. =====

*Copia conforme all'originale, munito delle prescritte firme,
che si rilascia per gli usi consentiti dalla Legge. =====*

Montecatini Terme, 12 gennaio 2016. =====

