



Edoardo Bonaca Bonazzi

Repertorio n.

Raccolta n.

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

- GENNAIO 2024 -

Registrato
all'Agenzia delle Entrate
Ufficio Territoriale di
Firenze
in data _____
al nr. _____ serie 1T
Esatti Euro _____

L'anno duemilaventiquattro il giorno

Trascritto a _____
In data _____
Al nr. _____

del mese di gennaio in Borgo San Lorenzo, viale Europa

Unità n. 6.

Avanti a me Dott. Edoardo BONACA BONAZZI, Notaio in Borgo

San Lorenzo, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili

Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato,

sono presenti i Signori:

quale parte venditrice

- TASSELLI Filippo nato a Prato (PO) il giorno 16 luglio
1973, domiciliato per la carica presso la sede sociale di
cui infra, codice fiscale TSS FPP 73L16 G999I, che dichiara
di intervenire al presente atto non in proprio ma quale
Amministratore Unico e legale rappresentante della società:

"FF S.R.L."

con sede in Prato (PO) via Per Iolo n. 34/B, iscritta alla
sezione ordinaria del Registro Imprese presso la C.C.I.A.A.
di Pistoia-Prato al n. 02279500975 di codice fiscale e
partita IVA, R.E.A. PO-519716, a quanto infra facoltizzato
con dai vigenti patti sociali;

quale parte acquirente

-
domiciliato per il presente atto presso la sede di cui
infra, il quale dichiara di intervenire non in proprio, ma
nella sua qualità di

e legale rappresentante della

"AZIENDA USL TOSCANA CENTRO"

con sede in Firenze, piazza di Santa Maria Nuova n. 1,
Partita IVA e Codice Fiscale: 06593810481,
autorizzato al presente atto in virtù del vigente statuto e
dei poteri conferiti con
Detti componenti, della cui identità personale io Notaio
sono certo, convengono e stipulano quanto segue.

ARTICOLO 1 - CONSENSO ED IMMOBILI

La società "FF S.R.L." con ogni garanzia di fatto e di
diritto,

V E N D E

all'AZIENDA USL TOSCANA CENTRO, che accetta ed acquista la

piena proprietà

del seguente fabbricato posto in Comune di Palazzuolo sul
Senio, via Duca D'Aosta n. 5-9, e precisamente:

fabbricato con sviluppo verticale, a destinazione
residenziale, disposto ai piani terreno, primo e secondo,
oltre ulteriore livello sottotetto.

L'edificio si sviluppa come segue:

- il piano terreno risulta composto da quattro vani principali, compresa cucina, disimpegno, due servizi igienici, resede a comune, corte esclusiva guardando il fabbricato dalla pubblica via e vano garage;

- il piano primo risulta composto da quattro vani principali, compresa cucina, disimpegno, due servizi igienici e terrazza in affaccio sulla pubblica via;

- il piano secondo risulta composto da quattro vani principali, compresa cucina, disimpegno e due servizi igienici;

- al piano sottotetto sono presenti tre vani soffitta.

Confini: Via Duca D'Aosta, proprietà Vignoli, proprietà Perlati, salvo se altri.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Palazzuolo sul Senio, quanto in oggetto risulta rappresentato e censito - in giusto conto - nel foglio di mappa 40 particella 256 subalterno 500 e particella 261 graffata, Via Duca D'Aosta n. 7-9, piano: T-1-2, categoria F/4.

Per una corretta cronistoria catastale si precisa che la p.lla 256 sub. 500 derivano dal foglio 40 p.lla 256 subalterni 1, 2 e 3 e dalla p.lla 261.

A migliore identificazione di quanto compravenduto si allega con la lettera "A", previa visione e approvazione delle parti, la planimetria dell'immobile.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della

legge 27 febbraio 1985, n. 52, la parte venditrice dichiara che i suddetti dati catastali e la planimetria, depositati all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio competente, sono conformi - nei limiti previsti dalle circolari dell'Agenzia del Territorio 2/2010 del 9 luglio 2010 e 3/2010 del 10 agosto 2010 - **allo stato di fatto dei luoghi ed alle risultanze dei registri immobiliari.**

ARTICOLO 2 - PREZZO

Le parti dichiarano che il prezzo è convenuto in Euro 62.055,00 (sessantaduemilacinquantacinque virgola zero zero), ed è stato regolato come infra indicato all'articolo 7.

Le parti, rese edotte del disposto dell'art. 1 comma 63 lettera c) Legge 147/2013, come modificato dalla Legge 124/2017, dichiarano di non volersi avvalere del deposito di detto prezzo presso me Notaio.

Parte venditrice ricevuto l'intero prezzo, rilascia ampia e liberatoria quietanza e rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale, al tal fine dispensando il Conservatore dei Registri Immobiliari dalla relativa iscrizione ai sensi dell'art. 2834 C.C..

ARTICOLO 3 - PRECISAZIONI

Nella vendita della suddetta unità immobiliare, libera da persone e cose, nello stato di fatto in cui si trova - noto alla parte acquirente anche in relazione alla manutenzione

ed ai relativi impianti tecnici esistenti - sono compresi tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze ed adiacenze, e le eventuali servitù attive o passive risultanti dai titoli di provenienza o dallo stato dei luoghi, nonchè le parti comuni dell'edificio risultanti dall'articolo 1117 del Codice Civile e dagli atti di provenienza.

ARTICOLO 4 - GARANZIE

La parte venditrice garantisce la parte acquirente da ogni ipotesi di evizione, sia totale che parziale, dichiarando che sull'unità immobiliare in oggetto non gravano ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, privilegi, anche di natura fiscale, ed altri oneri di natura personale o reale, nonchè liti pendenti che possano limitarne il pieno godimento e la libera disponibilità.

ARTICOLO 5 - PROVENIENZA

I beni in oggetto sono pervenuti all'odierna parte venditrice dalla Società "IMMOBILIARE M&B S.a.S. di MONGARDI DANIELE e C." in ordine a decreto di trasferimento del Tribunale di Firenze in data 13 ottobre 2022 - repertorio n. 1592/2022, registrato a il al n. , Serie 1T e debitamente trascritto a Firenze in data al n. di R.P., i cui patti e condizioni si hanno per noti e

qui integralmente riportati.

ARTICOLO 6 - POSSESSO

Gli effetti giuridici ed economici del presente atto decorrono da oggi, ad ogni effetto utile ed oneroso.

Parte venditrice dichiara e garantisce che per il fabbricato in oggetto non risulta costituito alcun condominio o consorzio di gestione per aree o utenze comuni, impegnandosi comunque a rilevare indenne la parte acquirente circa gli oneri e spese anche straordinarie inerenti le parti comuni, fino alla data odierna.

ARTICOLO 7 - MODALITA' DI PAGAMENTO DEL PREZZO E MEDIATORI

Le parti, ognuna per quanto di propria spettanza, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000, edotte delle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e relative sanzioni amministrative, dichiarano:

a) che il prezzo sopra indicato all'art. 2 è stato corrisposto come segue:

b) che la presente vendita è stata conclusa senza l'intervento di alcun mediatore ai sensi dell'art. 1754 e ss. C.C.

ARTICOLO 8 - MENZIONI URBANISTICHE

La parte venditrice, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000, edotta delle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci nonchè dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e relative sanzioni amministrative, con riferimento alla vigente normativa urbanistica (Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche tra cui in ultimo la Legge Urbanistica 6 giugno 2001 n. 380, come modificata dal D.L. 27 dicembre 2002 n. 301), dichiara:

- che l'edificio oggetto di compravendita è stato edificato in epoca vetusta, antecedente al 1° settembre 1967;

- che successivamente risultano essere state depositate le seguenti pratiche edilizie:

* istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n° 47 del giorno 28 febbraio 1985, depositata in data 30 settembre 1986 al prot. n° 4434, per la realizzazione di un vano destinato ad autorimessa al piano terra e sovrastante terrazza, a cui ha fatto seguito rilascio da parte del Comune di Palazzuolo Sul Senio di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 209 del giorno 16 ottobre 1991;

* Richiesta di Autorizzazione Edilizia prot. n° 4677 del giorno 12 agosto 2020 per la realizzazione di garage in deroga, e successivo rilascio da parte della Commissione Edilizia n. 1491/2000 di parere negativo per ragioni di

contrasto alla normativa urbanistica;

* DIA pratica n° 570/2005 depositata il giorno 18 giugno 2005 protocollo n° 003115 per la ricostruzione del muro a retta con abbassamento del piano di campagna del medesimo fino alla quota del resede individuato dalla particella 261;

* DIA pratica n. 667/2007 depositata in data 8 gennaio 2007 prot. n. 0000150 per la completa ristrutturazione dell'intero edificio. A seguito di accertamenti effettuati, per la suddetta pratica, è emerso:

= che alcuni degli interventi previsti non sono stati effettuati nei termini di validità del titolo che, nel frattempo, è decaduto;

= che alcune delle opere sono state eseguite in maniera diversa rispetto a quanto previsto ed inoltre si sono riscontrate alcune differenze tra quanto rappresentato e lo stato dei luoghi, attribuibili a semplici errori di graficizzazione in sede di presentazione della pratica;

- che successivamente per i motivi sopramenzionati, al fine di regolarizzare la situazione accertata, il giorno 3 luglio 2023 è stata depositata Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Tardiva prot. n° 4630, trattandosi di interventi di manutenzione straordinaria eseguiti in assenza di pratica edilizia;

- che successivamente a tale data non sono state effettuate opere nell'immobile, tali da richiedere il rilascio di

ulteriori titoli abilitativi, anche in sanatoria, pertanto quanto in oggetto risulta liberamente commerciabile e urbanisticamente conforme rispetto all'ultimo stato concessionato.

ARTICOLO 9 - INSUSSISTENZA DELL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'APE

Le parti dichiarano che, relativamente al trasferimento del bene immobile in oggetto, non trova applicazione la disciplina dettata dall'art. 6 D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche in tema di dotazione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica, trattandosi di unità immobiliare rientrate nella categoria F4 e quindi di immobile ricompreso nella elencazione contenuta nell'art. 3 comma 3 del suddetto D.Lgs..

ARTICOLO 10 - SPESE E DICHIARAZIONI DI NATURA FISCALE

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

La parte alienante, nella detta qualità - ai sensi dell'art. 10 comma 8-ter del d.p.r. 26 ottobre 1972 n.633 - dichiara:

- di non aver costruito il fabbricato in oggetto, né di avervi eseguito, anche per il tramite di imprese appaltatrici, interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere c), d) ed f) del d.p.r. 6 giugno 2001 n.380;

- che l'immobile oggetto del presente atto è un'unità in corso di definizione (categoria F/4) pertanto neutro ai sensi della Risoluzione n.

- che l'immobile precedentemente era costituito da tre unità immobiliari di cui due unità abitative e un pertinenziale locale autorimessa;
- che pertanto il presente atto ha ad oggetto beni ad uso abitativo e relative pertinenze per cui non è possibile optare per l'imposizione ad IVA;
- che il presente atto sconta pertanto l'imposta di registro in misura ordinaria e le imposte ipotecarie e catastali fisse nella misura di euro 50,00 ciascuna.

ARTICOLO 11 - AUTORIZZAZIONE AL TRATTAMENTO DEI DATI

PERSONALI

I componenti, previa informativa data loro da me Notaio, consentono 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 collegati al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto
con mezzo elettronico da persona di mia fiducia e completato
a mano da me Notaio su facciate di
fogli ed è stato da me letto ai comparenti che lo approvano
e lo sottoscrivono con me Notaio alle ore