

**C O M P R A V E N D I T A**

\*\*\*\*\*

**Rep. 4119**

**Fasc. 3113**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaundici e questo dì quindici del mese di Dicem-  
bre in Firenze via Pico della Mirandola 18, piano terreno,  
mio Studio Notarile.

Avanti di me Avv. Patrizia Bartoli Notaro in Firenze iscritto  
nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze Pistoia  
Prato, sono presenti i Signori:

- GIRAMONDI IMOLA nata a a Foiano della Chiana (AR) il dì 1  
Dicembre 1926, domiciliata per la carica presso la sede della  
società di cui infra, la quale dichiara di intervenire al  
presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Ammini-  
stratore Unico e Legale rappresentante della società "**DOMI**  
**S.R.L.**" con sede in Civitella in Val di Chiana (AR) Via Dei  
Boschi 105, frazione Pieve al Toppo, capitale sociale EURO  
[redacted] i.v., codice fiscale e numero di iscrizione presso  
il Registro Imprese di Arezzo "00152900510", REA N. AR-55646,  
autorizzata alla firma del presente atto in forza dei poteri  
ad essa derivanti dallo Statuto sociale.

**(PARTE VENDITRICE)**

- BENCINI ALFIO nato a Reggello (FI) il 29 Settembre 1955,  
domiciliato per la carica presso la sede della società di cui  
infra, il quale dichiara di intervenire al presente atto non

	in proprio ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio	
	di Amministrazione e Legale Rappresentante della società " <b>O-</b>	
	<b>PES EDIFICATRICE - SOCIETA' COOPERATIVA</b> " con sede in Firenze	
	Via Delle Porte Nuove 18, codice fiscale e numero di iscri-	
	zione presso il Registro delle Imprese di Firenze	
	"05993500486", R.E.A. N. FI-591589, autorizzato alla firma	
	del presente atto in forza di Delibera del Consiglio di Ammi-	
	nistrazione in data 9 Dicembre 2011, che in estratto autenti-	
	cato da me Notaio in data 15/12/2011 Rep. 4111 si allega al	
	presente atto sotto lettera "A", omessane lettura per espres-	
	sa e concorde volontà dei componenti.	
	<b>(PARTE ACQUIRENTE)</b>	
	Componenti della cui identità personale io Notaro sono certo.	
	Indi la società "DOMI S.R.L." come in atto rappresentata,	
	vende e trasferisce alla società "OPES EDIFICATRICE - SOCIE-	
	TA' COOPERATIVA" che, come in atto rappresentata, accetta e	
	compra, la piena proprietà del seguente complesso immobiliare	
	ubicato in Comune di Cortona (AR) frazione Santa Caterina,	
	denominato "Podere Vagnotti" e cioè:	
	- A) sei edifici (e non quattro come erroneamente indicato	
	nell'atto rogato dal Notaio Cirianni del 19/6/2007 Rep.141680	
	di cui infra, ferma restando l'esatta indicazione dei relati-	
	vi dati catastali nel citato atto) con pozzo privato, tutti	
	in stato di avanzato degrado.	
	Confini: Società "Bonifiche Ferraresi S.p.A.", Paglicci Reat-	

telli a più lati, salvo se altri.

Il tutto rappresentato, in giusto conto, al C.F. del Comune

di Cortona, al foglio di mappa 187, particella 6:

- **sub. 1**, cat. A/4, cl. 1, vani catastali 22, R.C. 715,81 (ABITAZIONE);

- **sub. 2**, cat. A/4, cl. 1, vani catastali 14, R.C. EURO 455,51 (ABITAZIONE);

- **sub. 3**, cat. A/4, cl. 1, vani catastali 9, R.C. EURO 292,83 (ABITAZIONE);

- **sub. 4**, cat. C/2, cl. 1, mq. 89, R.C. EURO 133,30 (MAGAZZINO);

- **sub. 5**, cat. C/2, cl. 1, mq. 96, R.C. EURO 143,78 (MAGAZZINO);

- **sub. 6**, cat. C/2, cl. 1, mq. 25, R.C. EURO 37,44 (MAGAZZINO);

- sub.7 resede pertinenziale;

il tutto a seguito di Variazione del 23/4/2004 n.50236.1/2004

in atti dal 29/7/2004 (prot.AR0093442) per REVISIONE E CLAS-  
SAMENTO.

In relazione a quanto previsto dall'art.29, comma 1 bis della  
Legge 27/2/1985 n.52 come modificato dalla Legge 30/7/2010  
n.122 di conversione con modifiche dell'art.19 comma 14 del  
D.L.30/5/2010 n.78, si precisa quanto segue:

- io Notaio, avendo individuato gli intestatari catastali e  
verificato la loro conformità con le risultanze dei RR.II.,

	dò atto che l'intestazione degli immobili in oggetto è con-	
	forme alle risultanze dei registri immobiliari;	
	- la società intestataria, tramite il suo legale rappresen-	
	tante, dichiara, e la società acquirente, come in atto rap-	
	presentata, ne prende atto, che i dati di identificazione ca-	
	tastale e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto	
	dei beni in oggetto, sulla base delle disposizioni vigenti in	
	materia catastale.	
	B) Appezzamenti di terreno di natura agricola ubicati in Co-	
	mune di Cortona, località Santa Caterina, della superficie	
	complessivi di mq. 12.960.	
	Confini: Società "Bonifiche Ferraresi S.p.A.", Paglicci Reat-	
	telli a più lati, salvo se altri.	
	Al C.T. del Comune di Cortona, i terreni in oggetto, sono	
	rappresentati nel foglio di mappa 187:	
	- <b>part.43</b> , seminativo di classe 1, mq. 6790, R.D. EURO 56,11,	
	R.A. EURO 21,04;	
	- <b>part.45</b> , seminativo di classe 1, mq. 6170, R.D. EURO 50,98,	
	R.A. EURO 19,12.	
	La società venditrice, tramite il suo legale rappresentante,	
	precisa che sui terreni in oggetto non esistono manufatti o	
	fabbricati di sorta.	
	La parte venditrice, come in atto rappresentata, dichiara che	
	i terreni in oggetto non sono stati percorsi dal fuoco nel	
	periodo previsto dalla legge n.353 del 2000 e che pertanto la	

stessa non trova applicazione.

Ai sensi della legge 26/5/65 N.°590 e successiva 14/8/71

N.°817 e modifiche, la società venditrice dichiara e garanti-

sce che a nessuno compete diritto di prelazione sui terreni

in oggetto.

In relazione a quanto previsto dall'art.29, comma 1 bis della

Legge 27/2/1985 n.52 come modificato dalla Legge 30/7/2010

n.122 di conversione con modifiche dell'art.19 comma 14 del

D.L.30/5/2010 n.78, si precisa che i terreni, non essendo

fabbricati, non sono soggetti alla citata normativa.

E' compresa nella presente vendita la comproprietà "pro-quo-

ta" delle parti comuni come per legge, consuetudine, destina-

zione e titoli trascritti, tra cui resede di terreno a comune

dei sei fabbricati, censito al C.F. del Comune di Cortona al

foglio di mappa 187, particella 6, sub. 7, come bene comune

non censibile.

Trattasi di quanto pervenne alla società venditrice con atto

di compravendita rogato dal Notaio Giovan Battista Cirianni

di Arezzo in data 19 Giugno 2007 rep. 141680/41171 registrato

ad Arezzo il 21 Giugno 2007 al n. 4294 e trascritto ad Arezzo

in data 22 Giugno 2007 al n. 8864, 8865, 8866 reg.part., per

acquisto dai signori Paglicci Reattelli Andrea nato ad Arezzo

il 12 Luglio 1960 e Paglicci Reattelli Ferdinando nato a Ca-

stiglion Fiorentino il 18 Novembre 1950, ai quali era perve-

nuto per maggiore consistenza per successione in morte del

	signor Paglicci Reattelli Pietro che era nato a Castiglion	
	Fiorentino il 2 Dicembre 1899 ed ivi deceduto in data 29 Mag-	
	gio 1972, (dichiarazione di successione presentata all'Uffi-	
	cio del Registro di Cortona in data 21 Novembre 1972 n.	
	vol. 223 e trascritta ad Arezzo in data 8 Giugno 1973 al n.	
	5829 reg.part., cui è seguita dichiarazione di successione	
	modificativa presentata all'Ufficio del Registro di Arezzo in	
	data 25 Maggio 2007 n. 73 vol. 885), essendosi devoluta la	
	sua eredità con testamento olografo del 16 novembre 1971 pub-	
	blicato con verbale ai rogiti del Notaio Maurizio Ermini in	
	data 9 Giugno 1972 registrato a Cortona in data 19 Giugno	
	1972 al n. 423 vol. 129.	
	La vendita avviene per la piena ed assoluta proprietà essendo	
	i beni in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si	
	trova con adiacenze, pertinenze ed accessori, annessi e con-	
	nessi, affissi ed infissi, servizi ed impianti, usi, servitù	
	attive e passive, azioni, ragioni e diritti e garantito libe-	
	ro da iscrizioni e da trascrizioni ostantive (ad eccezione di:	
	- patti a favore dell'ENTE AUTONOMO PER LA BONIFICA, L'IRRI-	
	GAZIONE E LA VALORIZZAZIONE FONDIARIA DELLE PROVINCIE DI A-	
	REZZO, SIENA, PERUGIA E TERNI, nascente da atto autenticato	
	dal Notaio Cirianni in data 21 ottobre 1980 registrato ad A-	
	rezzo in data 4 Novembre 1980 al n. 2326, e trascritta ad A-	
	rezzo in data 11/11/1980 al n. 9394 reg.part., i cui patti ed	
	obbligazioni vengono accettati ed accollati dalla società ac-	

quirente, così come richiesto dal predetto atto autenticato dal Notaio Cirianni;

- atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Cortona, autenticato dal Notaio Puliatti di Cortona in data 9/11/1987 rep. 39902 registrato ad Arezzo 27/11/1987 n.2891 vol.54, e trascritto ad Arezzo in data 2/12/1987 al reg.part.n. 9930, il cui contenuto risulta ben noto alla società acquirente), e garantiti altresì liberi da liti pendenti o minacciate, vincoli e gravami che esistendo ne diminuiscono il valore o la libera commerciabilità e con promessa di completa rilevazione per i casi di vizi e di evizione.

#### **PATTI**

Dichiara la società venditrice, come in atto rappresentata, e la società acquirente ne prende atto, quanto riportato nel citato atto di compravendita rogato dal Notaio Cirianni il 19/6/2007 Rep.141.680, e cioè:

- che gli immobili oggetto della presente vendita godono del diritto di passo perpetuo carrabile e pedonale, con qualsiasi mezzo, sul tratto di strada che collega la stessa proprietà alla strada comune, tratto di strada insistente sulla proprietà rappresentata al Catasto Terreni di Cortona al foglio di mappa 187, particella 42, costituendo quindi servitù relativa.

- La società dante causa dell'attuale società venditrice ha autorizzato la parte acquirente al passaggio, ad idonea pro-





corrispettivo globale della presente compravendita, così come anche indicato nel citato atto rogato dal Notaio Cirianni.

Gli effetti economici e quelli giuridici prendono vita da oggi.

Il prezzo di comune accordo tra le parti convenuto e a me Notaio dichiarato è di EURO [ ] ([ ]

virgola zero zero) oltre IVA come per legge, per gli immobili urbani e di EURO [ ] ([ ] virgola zero zero) per i terreni agricoli.

Ad ogni effetto di legge, le parti del presente atto, tramite i loro legali rappresentanti, volendo rilasciare dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28/12/2000 N°445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa, in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano quanto segue:

1) che non si sono avvalse di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto;

2) che il prezzo come sopra convenuto è stato e viene corrisposto dalla parte acquirente alla parte venditrice con le seguenti modalità:

- quanto all'importo di EURO [ ] ([ ] virgola zero zero) è stato pagato prima e fuori del presente atto mediante n.2 assegni circolari non trasferibili uno di

Euro [redacted] ([redacted] virgola zero zero) emesso da Cassa

di Risparmio di Lucca Pisa Livorno Spa Firenze Ag.1 Serie e

numero SZ 9200023578 - 05 e l'altro di Euro [redacted] ([redacted]

[redacted] virgola zero zero);

- quanto all'importo di Euro [redacted] ([redacted] -

la virgola zero zero) viene pagato contestualmente alla firma

del presente atto mediante n.2 assegni circolari non trasfe-

ribili emessi da Banca CR Firenze Agenzia di Pontassieve in

data odierna, uno di Euro [redacted] ([redacted] virgola zero

zero) n.1460079450 - 11 e l'altro di Euro [redacted] ([redacted]

[redacted] virgola zero zero) n.1560003234 - 10;

- quanto alla rimanenza di EURO [redacted] ([redacted] vir-

gola zero zero), viene pagata dalla società acquirente alla

società venditrice con somma riveniente da un contratto di a-

pertura di credito con garanzia ipotecaria, concessa da "BAN-

CA CR FIRENZE SPA", con sede in Firenze, da stipularsi di se-

guito a quest'atto con la società acquirente, dando quest'ul-

tima espresso mandato irrevocabile di accredito dell'importo

relativo alla medesima Banca a favore della società venditri-

ce.

Essendo stato così regolato tra le parti l'intero prezzo, la

società venditrice, come in atto rappresentata, rilascia

quietanza per il pagamento delle somme fino ad oggi ad essa

corrisposte.

Resta espressamente convenuto tra le parti contraenti che, o-

ve entro il termine di quattro mesi da oggi non risulti iscritto, trascritto o annotato alcun atto tendente ad ottenere il pagamento coattivo della somma oggetto di mandato irrevocabile all'incasso, ciò significherà che la stessa è stata regolarmente versata dalla parte acquirente senza bisogno di rilascio di ulteriore quietanza da parte della società venditrice.

La società venditrice rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale di cui all'art.2817 C.C. con esonero del Signor Conservatore dei RR.II. competenti da ogni responsabilità al riguardo.

Le parti dichiarano che a cura della parte venditrice tramite tecnico di sua fiducia sono stati eseguiti gli accertamenti per controllare la regolarità edilizio-urbanistica del bene in oggetto, in relazione alla normativa vigente, ed in particolare della L.28/2/85 N.47 e del D.P.R. 6/6/2001 N.380 e modifiche da parte sua comunque la parte venditrice offre ogni garanzia circa la regolarità e la commerciabilità del bene in oggetto.

In particolare dichiara la parte venditrice, come in atto rappresentata, volendo rilasciare dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28/12/2000 N°445, consapevole delle sanzioni penali in caso di dichiarazioni mendaci, che la costruzione degli immobili urbani in oggetto risale a data anteriore al 1/9/67.

	Dichiara e garantisce la parte venditrice che successivamente	
	gli immobili non sono stati oggetto di interventi edilizi o	
	di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza	
	o concessione o autorizzazione o D.I.A. o altro titolo edili-	
	zio.	
	Resta inteso tra le parti che, ai fini della regolarità edi-	
	lizio-urbanistica del bene in oggetto, ogni onere farà carico	
	alla parte venditrice.	
	Essendo gli immobili in oggetto privi di impianti, le parti	
	convengono che resta esclusa ogni garanzia della parte vendi-	
	trice circa la conformità degli impianti alla normativa pre-	
	gressa e vigente in materia di sicurezza.	
	In ordine alla certificazione energetica richiesta dal	
	D.Lgs.192/2005 e sue modifiche ed integrazioni, le parti si	
	danno reciproco atto che gli immobili abitativi in oggetto	
	non risultano dotati di Attestato di Certificazione Energeti-	
	ca, e dichiarano di essere a conoscenza che tale circostanza	
	determinerà l'automatica classificazione degli immobili nella	
	classe energetica più bassa (c.d."classe G").	
	La parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni	
	in ordine al risparmio energetico degli immobili urbani in	
	oggetto.	
	Le parti si obbligano a compiere, tutti quegli adempimenti	
	dovuti e richiesti dalla competente Amministrazione Comunale	
	ai fini I.C.I. nei termini previsti dalla normativa vigente.	

La parte venditrice consegna il Certificato di Destinazione

Urbanistica riguardante i terreni in oggetto, nel quale essi

risultano classificati come:

- zona E5:l'area delle fattorie granducali

- edifici di valore storico-architettonico censiti (scheda n°120);

dichiarando che dalla data del rilascio, 1 Dicembre 2011 ad

oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urba-

nistici, detto certificato si allega al presente atto sotto

lettera " B" dopo che le parti ne hanno presa attenta visio-

ne, omessane lettura da parte di me Notaio della parte scrit-

ta, previa concorde ed espressa dispensa fattami dai compa-  
renti.

Precisa la società venditrice, come in atto rappresentata, e

la società acquirente, tramite il suo legale rappresentante,

ne prende atto, che gli immobili oggetto della presente com-

pravendita non risultano sottoposti a provvedimento di tutela

ai sensi dell'art.10 del D.Lgs.42/2004 e sue modifiche ed in-

tegrazioni, come specificato da lettera emessa dalla Soprin-

tendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici,

Artistici ed Antropologici di Arezzo il 25/11/2011.

Ove possibile ed in quanto applicabile, i contraenti chiedono

l'applicazione dell'art.12 del D.L.14/3/1988 n.70, convertito

con modificazioni, in Legge 13/5/1988 N.154, con la precisa-

zione che la rendita catastale proposta è stata attribuita ai

