

Repertorio N.190999

Raccolta N.19043

===== COMPRAVENDITA =====

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

L'anno duemiladiciannove, il giorno trentuno del mese di ottobre =====

===== 31/10/2019 =====

In San Benedetto del Tronto, nel mio studio. =====

Avanti a me dottor Pietro Caserta, Notaio in San Benedetto del Tronto, con studio in via Togliatti n.19, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Ascoli Piceno e Fermo, sono presenti: =====

per la parte venditrice: =====

- LAUREATI Paolo nato a San Benedetto del Tronto (AP) il 4 luglio 1958, residente in San Benedetto del Tronto, in via Puglia n. 46, il quale agisce e stipula non in proprio ma quale procuratore speciale di: =====

- DE NARDIS DI PRATA Leonardo nato a La Spezia il 3 gennaio 1938, residente in Torino, via Bertolotti n. 2, codice fiscale:DNRLRD38A03E463V, coniugato ed in regime di separazione dei beni, e di =====

- DE NARDIS DI PRATA Balduccio Vincenzo nato a La Spezia il 13 ottobre 1932, residente in Torino, in via Bertolotti n. 2, codice fiscale:DNRBDC32R13E463L, coniugato ed in regime di separazione dei beni, giusta procura speciale ricevuta dal Notaio Francesca Morotti Astore di Torino in data 3 ottobre 2019, Repertorio n.1838, che, in originale al presente atto si allega sotto la lettera "A", per farne parte integrante e sostanziale. I signori DE NARDIS DI PRATA Leonardo e DE NARDIS DI PRATA Balduccio Vincenzo, come sopra rappresentati, dichiarano di intervenire al presente atto nella loro qualità di unici titolari della azienda agricola "DE NARDIS DI PRATA LEONARDO E BALDUCCIO", con sede in Torino, Via Davide Bertolotti n.2, codice fiscale e partita IVA:04471350019; =====

per la parte acquirente: =====

- BARTOLOMEI Claudio nato in San Benedetto del Tronto il 14 giugno 1959, domiciliato per la carica in San Benedetto del Tronto, ove appresso, il quale agisce e stipula non in proprio ma quale Amministratore Unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata "REGENYAL LABORATORIES S.R.L.", con sede legale in San Benedetto del Tronto, alla via Valtellina nn.19/21/23, capitale sociale Euro 40.000,00 interamente versato, avente codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese delle Marche:01942840446, REA AP - 186086, il quale dichiara di essere munito di tutti gli occorrenti poteri in forza dell'atto costitutivo; =====
Società in appresso per brevità chiamata anche "società

Registrato a
San Benedetto del Tronto
il 05/11/2019
al n° 3245
serie 1T
esatti Euro 830,00

Trascritto a
ASCOLI PICENO
il 05/11/2019
al n. 8838 R.G.
al n. 6536 R.P.
di importo € 90,00

acquirente" o "parte acquirente". =====
I Componenti, della cui identità personale, qualifica,
poteri e piena capacità di agire io Notaio sono certo,
convengono e stipulano quanto segue: =====

===== Articolo uno =====

I signori DE NARDIS DI PRATA Leonardo e DE NARDIS DI
PRATA Balduccio Vincenzo, come sopra rappresentati, in
ragione di 1/2 (un mezzo) indiviso ciascuno, in solido
tra loro e per l'intero, vendono, con tutte le garan-
zie di legge, alla società "REGENYAL LABORATORIES
S.R.L." che, come sopra rappresentata, accetta ed acqui-
sta, il seguente immobile sito in Comune di San Benedet-
to del Tronto, Frazione Porto d'Ascoli, via Valle Pia-
na, e precisamente: =====

- appezzamento di terreno edificabile, facente parte
del "lotto n. 32" di cui alla convenzione edilizia in
appresso indicata, della superficie catastale di metri
quadrati 2.230 (duemiladuecentotrenta), avente i reddi-
ti dominicale di euro 17,85 ed agrario di euro 14,40,
censito nel Catasto Terreni del Comune di San Benedetto
del Tronto, regolarmente in testa alla parte venditri-
ce, al foglio 29 con la particella n.451, sem irr arb
di metri quadrati 2.230. =====

CONFINI: strada di lottizzazione, proprietà Phitogen
Holding S.p.A., altra proprietà dei venditori, salvo
altri. =====

L'intestazione catastale dell'immobile in oggetto è con-
forme alle risultanze dei Registri Immobiliari. =====

Per il terreno qui compravenduto è stato rilasciato
dal Comune di San Benedetto del Tronto il certificato
di destinazione urbanistica Prot.n.0063940 del 30 set-
tembre 2019, contenente tutte le prescrizioni urbanisti-
co-edilizie che lo riguardano, che ai sensi e per gli
effetti dell'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, al
presente atto si allega sotto la lettera "B". I vendito-
ri, come sopra rappresentati, dichiarano che dalla data
di rilascio di detto certificato di destinazione urbanis-
tica sino a tutt'oggi, non sono intervenute modifica-
zioni degli strumenti urbanistici. =====

Ai sensi e per gli effetti della legge 21 novembre 2000
n.353 - art.10 - le parti dichiarano di essere a cono-
scenza che, qualora l'area in oggetto sia stata percor-
sa dal fuoco, essa non può avere una destinazione diver-
sa da quella preesistente all'incendio per almeno 15
(quindici) anni dallo stesso. =====

===== Articolo due =====

La presente compravendita viene fatta ed accettata a
corpo e non a misura, nello stato e condizione di fat-
to e di diritto in cui l'immobile compravenduto attual-
mente si trova, ben noto alla parte acquirente, con tut-

ti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, diritti, usi, servitù ed oneri reali attivi e passivi, se vi sono e come sono, nulla escluso od eccettuato, e così come si possiede e si ha dai venditori diritto di possedere e godere, con tutte le relative azioni e ragioni a norma di legge. --- Dichiarano i venditori, come sopra rappresentati, che l'area in oggetto fa parte del piano di lottizzazione artigianale di iniziativa privata, denominato "Agraria Sud-Ovest", definitivamente approvato dal Consiglio Comunale di San Benedetto del Tronto con delibera n.25 del 25 marzo 1995, convenzionata con atto a rogito del Notaio Francesco Barmann in data 11 marzo 1999, Rep.n.54141/13874, registrato all'Ufficio del Registro di San Benedetto del Tronto in data 26 marzo 1999 al n. 373, successivamente variato con atto a rogito del medesimo Notaio in data 30 marzo 2004, Rep.n.73916/20784, registrato all'Agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto in data 16 aprile 2004 al n.612, Serie 1, entrambi debitamente trascritti. =====

La società acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole, nessuna esclusa, contenute nella convenzione di lottizzazione e successiva modifica sopra citate, accettandone ogni effetto formale o sostanziale e ciò anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 C.C. =====

I venditori, come sopra rappresentati, dichiarano che le opere di urbanizzazione sono state eseguite e che i relativi oneri di urbanizzazione sono stati tutti assolti, esonerando e manlevando la società acquirente da ogni onere e spesa al riguardo. =====

===== Articolo tre =====

Le parti dichiarano che il prezzo tra esse convenuto della presente compravendita è di euro 155.000,00 (centocinquantacinquemila virgola zero zero) oltre IVA come per legge, somma che la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di aver ricevuto dalla parte acquirente prima d'ora; ne rilascia pertanto ampia e liberatoria quietanza di saldo e rinunzia all'ipoteca legale che potesse derivare dal presente atto. =====

Con riferimento all'art.35, comma 22, del Decreto Legge 4 luglio 2006 n.223, convertito con la Legge 4 agosto 2006 n.248, le parti tutte del presente atto, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. n.445/2000, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, nonché 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 somma di euro 189.100,00 (centottantanovemila-
cento virgola zero zero) comprensiva di IVA, è stata
corrisposta a mezzo di bonifico bancario di pari impor-
to, eseguito in data 29 ottobre 2019 dalla Banca Intesa
Sanpaolo S.p.A., CRO:011910290VJA52, sul conto corrente
intestato alla Società acquirente ed a favore della par-
te venditrice sul C/C in essere presso la Banca Intesa
Sanpaolo S.p.A., Filiale di Grottammare; =====
- che la presente cessione di immobile è stata conclu-
sa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli
artt. 1754 e ss. cod. civ.. =====

===== **Articolo quattro** =====
Pur non assumendo l'obbligo di fornire la relativa docu-
mentazione garantiscono i venditori, volendo rispondere
dell'evizione ai sensi di legge, la buona e piena pro-
prietà degli immobili come sopra venduti e la loro li-
bertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizio-
ni pregiudizievoli, fatta eccezione delle convenzioni e
dilizie sopra citate. =====

I venditori, come sopra rappresentati, dichiarano che
l'immobile oggetto della presente vendita è ad essi per-
venuto in forza di successione testamentaria a morte di
de Nardis di Prata Mario che era nato a L'Aquila il 7
luglio 1898, deceduto a Grottammare il 20 novembre
1961, il quale aveva disposto delle sue sostanze con te-
stamento olografo pubblicato con verbale a rogito del
Notaio Paolo Jandelli Scorpione di San Benedetto del
Tronto, registrato in San Benedetto del Tronto il 27 no-
vembre 1961 al n. 381 (denuncia di successione n.152,
vol.225 registrata all'Ufficio del Registro di San Bene-
detto del Tronto, trascritta in Ascoli Piceno il 12 giu-
gno 1962 al n.1673 del Reg. Part.). =====

===== **Articolo cinque** =====
Il possesso legale e materiale di quanto venduto viene
dato da oggi, con tutti i vantaggi e gli oneri relativi.
I venditori dichiarano che sono state regolarmente paga-
te le imposte principali, complementari e suppletive re-
lative ai precedenti trasferimenti, e di essere al cor-
rente con il pagamento di tasse, imposte, tributi e con-
tributi inerenti a quanto venduto. =====
Restano a totale carico dei venditori tutte le tasse ed
imposte, ordinarie e straordinarie, per causa anteriore
alla data odierna, anche se accertate o liquidate poste-
riormente; il tutto con esonero per la parte acquirente
da ogni danno, molestia, ingerenza e pagamento al ri-
guardo. =====

===== **Articolo sei** =====
Le parti contraenti dichiarano di aver preso conoscen-
za, prima della conclusione del presente contratto, di
tutte le clausole contenute nel medesimo, nonchè di a-

ver. ricevuto, prima della conclusione del contratto
stesso, copia del testo contrattuale. =====

===== **Articolo sette** =====

Le parti dichiarano che la presente compravendita è sog-
getta ad IVA, trattandosi di trasferimento di terreno
non agricolo. =====

Le spese tutte del presente atto e dipendenti sono a
carico della Società acquirente. =====

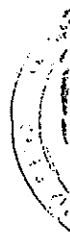
I Comparenti mi dispensano dalla lettura degli allega-
ti, dichiarando di averne esatta conoscenza. =====

Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto e ne ho
dato lettura ai Comparenti che, da me interpellati,
l'hanno in tutto confermato. =====

Scritto sotto la mia direzione da persona di mia fidu-
cia ed in parte a mano da me Notaio, consta di tre fo-
gli dei quali occupa otto pagine per intero e fin qui
della nona e viene sottoscritto dai Comparenti e da me
Notaio alle ore dieci e minuti cinquanta. =====

F.to: Paolo Laureati - Claudio Bartolomei - Pietro Ca-
serta Notaio =====

SPAZIO NON UTILIZZABILE



REPERTORIO N. 1838

Allegato	"A" all'atto
Repertorio N.	190999
Raccolta	19043

----- PROCURA SPECIALE -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

L'anno duemiladiciannove, il giorno tre del mese di ottobre. -----

----- (3 OTTOBRE 2019) -----

In Torino, nel mio studio al piano quarto della casa di Corso Galileo Ferraris
n.71. -----

Avanti me **FRANCESCA MOROTTI ASTORE**, notaio in Torino, iscritto al
Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, -----

----- sono personalmente comparsi i signori: -----

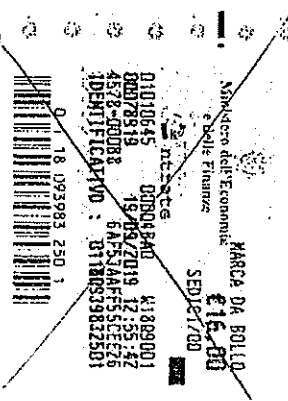
= **DE NARDIS DI PRATA Leonardo**, nato a La Spezia il 3 gennaio 1938,
residente in Torino, Via Bertolotti n. 2, codice fiscale: DNR LRD 38A03
E463V; -----

= **DE NARDIS DI PRATA Balduccio Vincenzo**, nato a La Spezia il 13
ottobre 1932, residente in Torino, Via Bertolotti n. 2, codice fiscale: DNR
BDC 32R13 E463L; -----

Detti comparenti, cittadini italiani della cui identità personale io notaio sono
certo, dichiarano di nominare come con il presente atto nominano e
costituiscono loro procuratore speciale e per quanto infra generale il signor:

- **LAUREATI Paolo**, nato a San Benedetto del Tronto (AP) il 4 luglio
1958, residente in San Benedetto del Tronto (AP), Via Puglia n. 46, codice
fiscale: LRT PLA 58L04 H769J, -----

conferendogli ogni necessario e più ampio potere per cedere e vendere per il
prezzo ¹/_{non} inferiore ad Euro 155.000,00 (centocinquantacinquemila virgola
zero zero) e alle altre condizioni che riterrà più opportune, la quota di



comproprietà ad essi mandanti spettante per 1/2 (un mezzo) ciascuno ²/₂ sul terreno sito Comune di San Benedetto del Tronto (AP), attualmente censito in Catasto Terreni come segue: -----

Comune di SAN BENEDETTO DEL TRONTO: -----

= Foglio 29 - mappale 451 - semin. irr. arb. - classe 2 - are 22.30 - Reddito Dominicale Euro 17,85 - Reddito Agrario Euro 14,40. -----

All'uopo conferiscono al nominato loro procuratore ogni più ampia ed estesa facoltà di legge, nessuna esclusa od eccettuata, compresa quella di intervenire nello stipulando atto notarile, convenirne tutte le clausole d'uso e richieste, compresa la costituzione di servitù attive e/o passive, sottoscriverlo, descrivendo la suddetta unità immobiliare con precisi confini, dati catastali, ubicazione e consistenza e rettificarli e/o integrarli ove risultassero erronei od incompleti, convenire tutte le pattuizioni del caso, convenire ed accettare il prezzo, con il limite minimo di cui sopra, riscuoterlo o dichiararlo riscosso rilasciandone quietanza, concedere dilazioni di pagamento, accettare pagamenti del prezzo in qualsiasi forma consentita dalla legge, immettere la parte acquirente nel possesso legale e materiale, rinunciare all'ipoteca legale spettante al venditore, prestare le garanzie di legge, emettere dichiarazioni e produrre documenti in ordine al disposto delle leggi 19/5/1975 n. 151 e 28/2/1985 n. 47, del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito in legge 4 agosto 2006 n. 248, del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito in legge 30 luglio 2010 n. 122, e dell'art. 1 comma 496, della legge 26 dicembre 2005, n. 266 e successive modifiche, ove applicabili, dell'art. 10 della legge 21 novembre 2000 n. 353, e fare, insomma, anche se qui non specificato, tutto quanto

Il tutto con promessa di avere l'operato del costituito procuratore per valido ed approvato, senza limitazione alcuna di poteri all'oggetto sopra indicato, con l'osservanza degli obblighi di legge e con obbligo del rendiconto: da esaurire in un contesto unitario.

$\frac{1}{2}$ adde: "compleverio": $\frac{2}{2}$ adde: " (e con' congiun-
tione e l'interj)". Due pitte offivate
per tessura fide cavallata.

Richiesto io notaio ricevo questo atto che leggo ai comparenti i quali lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono alle ore quindici
e parte unita.

da me e in parte scritto di mia mano, di Luigi

da me e in parte scritto di mia mano, di un foglio ocupe
due i Due facciate e quando
sta qui dalla terza. _____

Leaves = heavy in fruit

Bobuluccio Vincuro de Mont^{ano} al Prieto.

A circular postmark from 'ST. FRANCO' with a central emblem and a wavy cancellation line.

SPAZIO NON UTILIZZABILE





CITTA DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

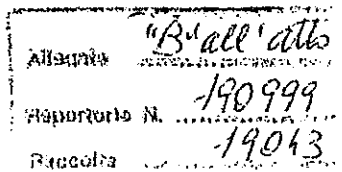
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO ED ATTIVITA' PRODUTTIVE
Servizio Pianificazione Urbanistica

Ministero dell'Economia
e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDIC/00

01004432 000086C 00216001
00240161 26/09/2019 17:38:10
4578-00088 C3E048A41306831D
IDENTIFICATIVO : 01181012690286

0 1 18 101269 028 6

Prot. n. 0063940
fascicolo anno 2019 numero VI.1.2/000088



del 30/09/2019

OGGETTO: Certificato di destinazione Urbanistica ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 06/06/01 n° 380 e successive modificazioni ed integrazioni.

VISTA la richiesta prot. n. 63603 del 26/09/2019 presentata dall'Arch. Laureati Paolo in qualità di tecnico incaricato;

VISTO il vigente P.R.G. approvato con D.P.G.R. Marche n. 8369 del 27.11.1990 e successive varianti;

VISTA la Variante parziale al P.R.G. per le zone produttive approvata con D.P.G.R. Marche n°7244 del 12.10.1989;

VISTO il piano di lottizzazione artigianale di iniziativa privata denominato "Agraria Sud-Ovest" definitivamente approvato con atto Consiliare n° 10 del 04.02.2004 convenzionato con atto del 30.03.2004 rep. n°73916/20784 a rogito notaio Francesco Barmann;

VISTO il "Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del Fiume Tronto", definitivamente approvato con Deliberazione Amministrativa della Regione Marche n. 81 del 29.01.2008, così come modificato con il Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Tronto n. 11 del 30.07.2009;

SI CERTIFICA

che, secondo le previsioni del vigente P.R.G. approvato con D.P.G.R. Marche n. 8369 del 27.11.1990 e successive varianti, l'immobile distinto nel Catasto Terreni al foglio 29 particella n. 451 ricade in zona artigianale di espansione "D4" (art. 41/b delle n.t.a.).

Di seguito si riportano le principali prescrizioni del vigente P.R.G./90:

Art. 41 Zone artigianali di espansione

le zone artigianali di espansione comprendono le parti del territorio comunale interessate da nuovi insediamenti produttivi di tipo artigianale. In tali zone, da considerarsi omogenee di tipo D ai sensi del D.I. 2.4.68 n°1444, la variante Generale al P.R.G. si attua per intervento preventivo, e sono consentite costruzioni di imprese artigiane e di industrie leggere; il piano terreno deve essere adibito all'attività produttiva, mentre sono permesse abitazioni per il personale di custodia ovvero per il proprietario artigiano o piccolo industriale, con una superficie utile massima di 120 mq. e con un massimo di un alloggio.

- Omissis



CITTA' DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO ED ATTIVITA' PRODUTTIVE
Servizio Pianificazione Urbanistica

b) Zona D4

Gli indici per tali zone sono così fissati:

$I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$

$H = 11,00 \text{ mt.}$ (con esclusione dei volumi tecnici)

$d_i = 5,00 \text{ mt.}$

$d_s = 5,00 \text{ mt}$

$d_f = 10,00 \text{ mt}$

$D_i = D_s = H/2$

$S_m = 1500 \text{ mq}$

Superficie coperta max = 50% dell'area di pertinenza.

Le fasce di rispetto stradale nelle aree D4, dovranno essere portate a mt. 20,00 di profondità; quelle lungo la variante alla Statale dovranno essere portate a mt. 30,00 di profondità e ciò fermo restando l'attuale zonizzazione.

La Variante Generale al P.R.G. si attua attraverso P.P. di iniziativa pubblica o privata secondo unità di intervento indicate nel P.P.A..

All'interno di tali zone dovranno essere previsti superfici per spazi pubblici di cui all'art.5 del D.L. 02/04/1968 n.1444, in quantità non inferiore al 10% della superficie dell'intera zona di intervento.

Le zone adibite al rispetto della viabilità devono essere lasciate libere da recinzioni.

Oneri di concessione:

a)- Oneri di urbanizzazione primaria, assolti con la costruzione di opere e la cessione delle aree relative, secondo progetti approvati dal Comune, nonché con le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi.

b)- Oneri di urbanizzazione secondaria, come definiti dalla specifica deliberazione del Consiglio comunale.

Le distanze tra edifici con interposte strade veicolari: rispetto art.9 D.M. 02.04.1968

Le aree destinate a verde dovranno essere sottoposte a piantumazione intensiva di alberature sempre verdi di alto fusto.

Lungo le strade di lottizzazione e lungo l'asse di penetrazione interna dovranno essere poste a dimora in filari, alberature sempre verdi d'alto fusto.

I confini di proprietà andranno arredati con siepi continue sempre verdi.

La scelta delle essenze e la loro quantificazione dovranno essere stabilite in accordo con il competente Corpo Forestale.

Secondo le previsioni del piano di lottizzazione artigianale di iniziativa privata denominato "Agraria Sud-Ovest" definitivamente approvato con atto Consiliare n° 10 del 04.02.2004 convenzionato con atto del 30.03.2004 rep. n°73916/20784 a rogito notaio Francesco Barmann, l'immobile corrisponde al lotto edificabile contraddistinto con il numero 32 della superficie di mq 2.230 con un indice fondiario di 3,00 mc/mq.

Secondo il "Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del Fiume Tronto", definitivamente approvato con Deliberazione Amministrativa della Regione Marche n. 81 del 29.01.2008 così come modificato con il Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Tronto n.11 del 30.07.2009 di modifica di alcune perimetrazioni di aree a rischio esondazione, pubblicato sul B.U.R. n. 77 del 13.08.2009; l'immobile ricade in area a rischio medio di esondazione "E2" per la quale valgono le prescrizioni di cui all'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione;

Si richiamano inoltre tutte le disposizioni e limitazioni di cui alla convenzione del 30.03.2004, del Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del Fiume Tronto e del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Copia Certificata di n. 4 (Quattro) fogli conforme all'originale
firmata a norma di legge, che rilascio per uso consentito dalla legge

San Benedetto del Tronto, il 15 NOV 2019

[Handwritten signature]

