

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Delegato dott. **FRANCESCO COTTONE**

FALLIMENTO **FRATELLI PACI S.N.C. di PACI GIACINTO**
N. 657/2021

Relazione di **Consulenza Tecnica** del CTU arch. **CARLA GHEZZI**

La sottoscritta dott. arch. Carla Ghezzi, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia con il n. 9285, con studio in Roma, via G. S. Roccatagliata n. 4, c.a.p. 00152 - Tel. 06.64017391, nominata Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura in epigrafe dal G.D. dott.ssa Maria Luisa DE ROSA in data 08-09/02/2022 - di cui è stata data preventiva ed anticipata comunicazione via telefono e tramite mail dal dott. Claudio CHIORI, Curatore dell'intestato Fallimento - riceveva l'incarico di predisporre perizia per la ricognizione e successiva stima degli immobili intestati alla società fallita FRATELLI PACI S.N.C. di PACI GIACINTO nonché ai soci falliti in proprio della società medesima.

RELAZIONE

Il presente giudizio riguarda la Società FRATELLI PACI S.N.C. di PACI GIACINTO nonché i soci falliti in proprio Paci Giacinto e Vincenti Elsa.

Il Curatore dott. Claudio Chiori, premette:

- che la società fallita **FRATELLI PACI S.N.C. DI PACI GIACINTO** risulta intestataria dei seguenti immobili (come da verifica personalmente effettuata):

1. Locale negozio - *Catasto fabbricati, Comune di Roma (RM)* - Foglio 641, Particella 64, Sub. 526, Zona Cens. 6, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 21 mq, Rendita euro 507,57, via Emilio Longoni n. 31, piano Terra (Proprietà per 1/1);

2. Locale negozio - *Catasto fabbricati, Comune di Roma (RM)* - Foglio 641,

Particella 64, Sub. 527, Zona Cens. 6, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 87 mq, Rendita euro 2.102,81, via Emilio Longoni nn. 33-35-37, piano Terra (Proprietà per 1/1);

3. Locale magazzino/sottonegozio - *Catasto fabbricati, Comune di Roma (RM)*
- Foglio 641, Particella 64, Sub. 514, Zona Cens. 6, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 262 mq, Rendita euro 487,12, via Emilio Longoni n. 21, piano S1 (Proprietà per 1/1);

4. BOX - *Catasto fabbricati, Comune di Roma (RM)* - Foglio 641, Particella 591, Sub. 532, Zona Cens. 6, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 34 mq, Superficie Catastale Totale: 34 mq, Rendita euro 41,32, via Emilio Longoni n. 11 n. 39, piano: S1 interno: A30 (Proprietà per 1/1);

5. BOX - *Catasto fabbricati, Comune di Roma (RM)* - Foglio 641, Particella 591, Sub. 533, Zona Cens. 6, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 19 mq, Superficie Catastale Totale: 21 mq, Rendita euro 24,53, via Emilio Longoni n. 11 n. 39, piano: S1 interno: A31 (Proprietà per 1/1).

• Che i coniugi sig.ri PACI GIACINTO e VINCENTI ELSA, falliti in proprio, in regime di comunione dei beni, risultano intestatari dei seguenti immobili come da visure catastali estratte (come da verifica personalmente effettuata):

• 1. BOX - *Catasto fabbricati Comune di Roma (RM)* - Foglio 641, Particella 591, Sub 543, Zona Cens. 6, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 27 mq, Superficie Catastale Totale: 29 mq, Rendita euro 34,86, via Emilio Longoni n. 11 n. 39 piano: S1 interno: B10 (Proprietà per 1/2 sig. PACI GIACINTO + Proprietà per 1/2 sig.ra VINCENTI ELSA in regime di comunione dei beni);

• 2. BOX - *Catasto fabbricati Comune di Roma (RM)* - Foglio 641, Particella 591, Sub 553, Zona Cens. 6, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 29 mq, Superficie

Catastale Totale: 29 mq, Rendita euro 37,44, via Emilio Longoni n. 11 n. 39 piano: S1 interno: 20B (Proprietà per 1/2 sig. Paci Giacinto + Proprietà per 1/2 sig.ra Vincenti Elsa in regime di comunione dei beni);

- 3. TERRENO - *Catasto terreni, Comune di Gallicano nel Lazio (RM) - Foglio 6, Particella 514, Qualità Vigneto Classe 3, superficie are 42, ca 60, Reddito Dominicale euro 26,40, Reddito Agrario euro 18,70 (Proprietà per 9/18 sig. Paci Giacinto + Proprietà per 9/18 sig.ra Vincenti Elsa in regime di comunione dei beni);*

- 4. TERRENO - *Catasto terreni, Comune di Gallicano nel Lazio (RM) - Foglio 6, Particella 515, Qualità Vigneto Classe 3, Superficie ca 90, Reddito Dominicale euro 0,56, Reddito Agrario euro 0,40 (Proprietà per 9/18 sig. Paci Giacinto + Proprietà per 9/18 sig.ra Vincenti Elsa in regime di comunione dei beni);*

- 5. ABITAZIONE - *Catasto fabbricati Comune di Campofilone (FM) - Foglio 5, Particella 137 – 294, Sub 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale Totale: 180 mq, Rendita euro 162,43, via Alfieri n. 51 piano: T-1-2-3 (Proprietà per 1/2 sig. Paci Giacinto + Proprietà per 1/2 sig.ra Vincenti Elsa).*

- Che in sede di interrogatorio il sig. PACI GIACINTO, ha dichiarato: *“i beni della società sono le mura dei negozi siti in via Emilio Longoni affittate, oltre al magazzino sottostante libero, due box al piano seminterrato liberi ...(omissis)... Personalmente sono contitolare con mia moglie, sig.ra ELSA VINCENTI, di n. 3 box sempre in via Emilio Longoni con accesso al civico n.39 liberi, del terreno adibito a coltivazioni agricole sito in Gallicano del Lazio (RM) ...(omissis)...”;*

- che il Sig. PACI, relativamente ai citati beni immobili, ha trasmesso la seguente documentazione:

- atto di compravendita del locale negozio e annesso locale sottonegozio sito in Roma, via Emilio Longoni (Repertorio n. 21649 – Raccolta n. 3092 – Notaio Dott. Giorgio Giorgi – data: 19 ottobre 1987 – Registrato il 6 novembre 1987 n. 5856

serie IV) dal quale risulta: *“Non ancora censita in Catasto, ma per la stessa unità immobiliare è stata presentata denuncia di accatastamento al NCEU di Roma con scheda registrata il 26 agosto 1980 al n. 006898;*

- atto di compravendita dei box siti in Roma, via Emilio Longoni/Acquirente PACI GIACINTO (Repertorio n. 21833 – Raccolta n. 3141 – Notaio Dott. Giorgio Giorgi – Data: 9 novembre 1987 – Registrato a Roma il 27/11/1987 n. 9579 serie IV) dal quale risulta: *“Non ancora censito al Catasto, ma di esso è stata fatta denuncia di accatastamento all’UTE di Roma in data 25 maggio 1984 al n. 040009, ed insiste su area riportata in Catasto al Foglio 641, particella 591 e 64;*

- atto di compravendita dell’abitazione sita in Campofilone, via Alfieri n. 57 (Repertorio 44233 – Raccolta n. 12544 - Data: 16 febbraio 2991 – Notaio Dott. Mario Danielli – registrato il 28/01/91 n. 687) dal quale risulta: *“descritta al catasto urbano, alla partita 1000222, al foglio 5, con le particelle n. 137/1 e n. 294: via Alfieri n. 57, pt 1 ,2, 3, categoria A/3, classe 2°, vani 8,50 rendita 1.620”.*

Conseguentemente la curatela ha considerato:

- che tra le risultanze catastali, le dichiarazioni rese dal sig. PACI GIACINTO in sede di interrogatorio e la documentazione successivamente tramessa emergono alcune criticità/incongruenze;
- che per gli immobili sopra descritti deve essere nominato un consulente tecnico che preliminarmente effettui una ricognizione e successivamente ne descriva lo stato, la situazione catastale, la destinazione urbanistica e ne determini l’attuale valore di mercato, predisponendo tutta la documentazione necessaria alla futura vendita;
- che è stato individuato quale stimatore l’arch. Carla Ghezzi, con studio in Roma, via G.S. Roccatagliata n.4 – C. GHZCRL62R71H5010 - P.IVA 10057240581 - iscritta all’Albo degli Architetti di Roma al n. 9285 ed all’Albo dei Consulenti Tecnici

del Tribunale di Roma;

- che il comitato dei creditori non si è costituito;
- che è stato approvato il PDL.

In conseguenza di quanto premesso, per la ricognizione e successiva stima degli immobili intestati alla società fallita nonché ai soci falliti in proprio è stato affidato l'incarico alla sottoscritta arch. Carla Ghezzi, al fine di accertare la reale consistenza immobiliare, l'attuale situazione catastale e urbanistica, descrivere lo stato e determinare l'attuale valore di mercato dei beni sopra elencati, predisponendo tutta la documentazione necessaria alla futura vendita.

La relazione si compone dei seguenti capitoli:

Svolgimento delle operazioni peritali

Risposte ai quesiti

Conclusioni

Allegati

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

LA PRESENTE RELAZIONE RIGUARDA I SEGUENTI IMMOBILI:

- ABITAZIONE - Catasto fabbricati Comune di Campofilone (FM) - Foglio 5, Particelle 137 – 294, Sub 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale Totale: 180 mq, Rendita euro 162,43, via Vittorio Alfieri n. 51 piani: T-1-2-3

A seguire vengono riportate le successive fasi di svolgimento delle operazioni peritali riguardanti il giudizio in essere:

1 In data 11 febbraio 2022 si è svolto un primo colloquio preliminare con il Curatore dott. Claudio Chiori, il quale ha ampiamente illustrato le problematiche inerenti il Fallimento in essere; successivamente lo stesso ha trasmesso tramite mail alla sottoscritta copia della documentazione in suo possesso.

2 In varie date la sottoscritta ha effettuato i necessari accertamenti documentali volti a verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di stima, che hanno riguardato prima di tutto le visure telematiche presso il Catasto di Fermo per ottenere: lo stralcio della mappa delle particelle oggetto di accertamento (Comune di Campo Filone – Fabbricati: Foglio 5, part. 137-294 - vedi **All. 4**); la visura storica catastale delle medesime (vedi **All. 5**); la planimetria catastale di impianto risalente al 1939 (vedi **All. 6**); l'elaborato planimetrico della particella 137 con l'elenco dei subalterni del 17/12/2013 (vedi **All. 7**).

3 Sempre nell'ambito dello svolgimento delle operazioni peritali, in data **17/11/2022** la sottoscritta ha preso contatto con il geom. Pietro Salvatori, redattore dell'elaborato riportato all'All. 7, per chiedere informazioni su eventuali altre pratiche edilizie eventualmente da lui presentate sull'immobile. A seguito della richiesta lo stesso geom. Salvatori ha inviato tramite mail in data **17/11/2022** copia dei seguenti documenti, relativi al Permesso a Costruire n. 5/1991 da lui presentato ed ottenuto (vedi **All. 8**):

- Autorizzazione edilizia in data 06/03/1991;
- domanda + relazione tecnica;
- copia dell'elaborato grafico;
- copia atto notarile di acquisto.

4 Come prosecuzione delle operazioni peritali, in data **26/11/2022** a partire dalle **ore 9,00** la sottoscritta, insieme al dott. Chiori, ha effettuato un sopralluogo presso il bene in capo al Fallimento sito nel comune di Campofilone (AP) in via Alfieri n. 51, , consistente in un appartamento su 4 livelli, tre destinati a residenziale (piani rialzato, primo e secondo), più un locale "fondaco" al piano Seminterrato.

In questa sede si è proceduto ad una attenta ricognizione dei suddetti luoghi, alla valutazione delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché al

rilevamento delle dimensioni, con l'ausilio dell'arch. Stefania Catalani; di tutti i locali sono state scattate numerose fotografie (vedi **All. 1** e **All. 2 Foto 1-42**).

5 Sono state infine eseguite una serie di visure e ricerche di mercato presso gli enti preposti ed agenzie immobiliari, al fine di determinare il valore più equo da attribuire agli immobili in oggetto.

RISPOSTE AI QUESITI

LOCALIZZAZIONE

I beni di cui trattasi consistono in un appartamento su più livelli costituente un palazzetto "a schiera" situato in pieno centro storico di Campofilone (FM), nella sua parte più alta (vedi **All. 1 Foto 1-4**). Campofilone, situato in posizione collinare lungo la costa adriatica tra San Benedetto del Tronto e Fermo, domina la bassa valle del fiume Aso coniugando, in uno splendido affresco naturale, il verde della campagna marchigiana con l'azzurro del mar Adriatico, distante solamente 3 Km.

I reperti archeologici rinvenuti (tombe con i loro corredi, resti di edifici, di ville e di cisterne) documentano la presenza dell'uomo nel territorio di Campofilone sia in epoca picena sia in età romana. Il nome del paese deriverebbe con molta probabilità dalla presenza in età antica di un campo di proprietà di un ricco lavandaio, poiché nei documenti medioevali troviamo la dicitura "Campo Fulloni", ovvero "campo del lavandaio". Le vie e gli scorci raccontano ancora le vicende secolari di un insediamento romano prima e di un lungo controllo dei vescovi fermani poi.

Al centro storico, racchiuso da solide mura che ne proteggono l'integrità e le bellezze di un tempo, si accede percorrendo un breve viale alberato, attraverso le Porte originarie perfettamente conservate. Il borgo, di forma affusolata, sorge lungo una via principale in cui si affacciano le sequenze di edifici alle cui spalle si apre un labirinto di vicoli, a tratti coperti da volte a botte e a crociera e che, di tanto in tanto,

lasciano intravedere la bellezza del panorama che lo circonda: il mare Adriatico, le colline fino ad arrivare alle vette imbiancate dei monti Sibillini.

Campofilone gode inoltre di un'antichissima tradizione culinaria: da sempre viene prodotta una specialità gastronomica di gran pregio, i *Maccheroncini di Campofilone IGP*, sottilissimi fili di pasta all'uovo conosciuti ed apprezzati in tutto il mondo.

Lungo la costa, la Marina di Campofilone è dotata di una spiaggia di sabbia e ghiaia lunga 1,5 km.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'edificio oggetto di stima è un palazzetto cielo terra a pianta pressoché trapezoidale inserito in una "schiera" di fabbricati simili all'interno del tessuto dell'alto centro storico di Campofilone; presenta un doppio affaccio: il prospetto principale, infatti, è rivolto su via Vittorio Alfieri con ingresso dal civico n. 51 (vedi **All. 2 Foto 1-4**), mentre quello retrostante affaccia su viale Gorizia, ove presenta una zona di pertinenza rialzata rispetto alla quota stradale, sulla quale si apre l'ingresso ad un locale "fondaco"/deposito afferente l'unità immobiliare, posto al piano Seminterrato sul lato di via Alfieri, essendo il viale Gorizia ad una quota molto inferiore rispetto a quest'ultima (vedi **All. 2 Foto 37-41**).

La tipologia è quella tipica del "palazzetto novecentesco" a schiera in stile liberty, così come evidenziato dalle linee architettoniche e soprattutto da alcuni dettagli di finitura, quali i pavimenti in graniglia policroma posata a tappeto, con grafiche e colori diversi per ciascun ambiente ed alcuni soffitti in stucco decorato. Solamente gli interventi eseguiti nel corso degli anni per il rifacimento dei bagni e della cucina ne hanno in parte snaturato le originali caratteristiche.

Il fabbricato si sviluppa su 4 livelli fuori terra, di cui uno considerato seminterrato sul lato di via Alfieri, anche se provvisto di affaccio libero sul viale Gorizia; la struttura è realizzata in muratura portante e la copertura dell'intero immobile è a falda con

coppi in laterizio, a meno di una piccola porzione a terrazza.

Il prospetto principale è intonacato e tinteggiato di colore ocra chiaro; presenta fasce marcapiano e cornici in stucco intorno alle bucatore come elementi decorativi; al piano attico (che si configura come una sorta di sopraelevazione) è ritagliata una piccola terrazza con parapetto in parte in muratura ed in parte a balaustra metallica con motivi in stile liberty.

Il fronte su viale Gorizia ha caratteristiche di maggiore semplicità: è anch'esso intonacato e tinteggiato in colore ocra ma senza fasce e cornici decorative; è presente un balcone al piano rialzato e sulla parte bassa della facciata una sorta di basamento in mattoni su cui è ritagliata una scala che conduce ad un'area in quota rispetto alla strada, la quale si porta una serie di piccole aree verdi. Su questo fronte sono presenti alcune zone di ammaloramento con rigonfiamenti e distacco dell'intonaco; il tutto comunque versa in condizioni di maggior degrado rispetto al prospetto principale.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Si fa presente che tutti i locali sono stati visionati internamente ad eccezione di quello al piano Seminterrato, a causa dell'indisponibilità delle chiavi di accesso; la descrizione di quest'ultimo, quindi, è stata tratta dall'analisi degli elaborati di grafici e delle planimetrie catastali (nonché da quanto visibile dalle finestre esterne).

PIANO SEMINTERRATO

Trattasi di un locale ad uso cantina/deposito dotato di accesso autonomo dal viale Gorizia attraverso una scala che porta ad una area esterna rialzata, sulla quale si trova la porta di ingresso, che apre su un lungo corridoio che conduce ad un ambiente unico di forma trapezoidale, illuminato da due finestre a "bocca di lupo" che affacciano su via Alfieri; il suddetto locale infatti, come già anticipato, è seminterrato lato ingresso principale e si trova invece ad una quota sopra strada sul

fronte retrostante (vedi **All. 2 Foto 37-42** e **All. 3 Dis. 1**).

PIANO RIALZATO

L'ingresso al palazzetto avviene attraverso un portoncino in legno bugnato con sopra luce vetrato posto al civico 51 di via Alfieri, il quale immette in un piccolo disimpegno da cui parte una scala che conduce alla quota dell'appartamento, cui si entra attraverso una seconda porta in legno e vetro originale inizi Novecento; al piano si trova la zona giorno dell'appartamento, composta da ingresso (da cui parte la scala che conduce ai piani superiori, dotata di finestre ad ogni piano), soggiorno, cucina e retrocucina con balcone parzialmente coperto da pensilina e un primo bagno (vedi **All. 2 Foto 4-18** e **All. 3 Dis. 2**).

PIANO PRIMO

Al primo piano si trova una parte della zona notte, composta da un piccolo corridoio che si diparte dal pianerottolo di sbarco della scala interna, 3 camere da letto e un secondo bagno (vedi **All. 2 Foto 19-26** e **All. 3 Dis. 3**).

PIANO SECONDO

Al piano secondo si trovano altre 2 camere da letto ed un terzo bagno, oltre ad una terrazza con accesso dal pianerottolo di sbarco della scala (vedi **All. 2 Foto 27-36** e **All. 3 Dis. 4**).

a) Finiture

Tutto l'immobile presenta dettagli di finitura originali in stile liberty, quali i pavimenti ed alcuni soffitti, ad eccezione di bagni e cucina, che sono stati oggetto di rifacimenti nel tempo. In particolare:

- I pavimenti di soggiorno e camere da letto sono originali dei primi del '900 in graniglia cementizia policroma posata a tappeto, con grafiche e colori diversi a seconda dei vari ambienti; il soffitto del soggiorno è in stucco decorato; le pareti sono intonacate e tinteggiate; i bagni e la cucina presentano pavimenti e

rivestimenti in ceramica; gli infissi esterni sono in legno, alcuni con scuri interni;
le porte interne sono in legno ed originali.

b) Impianti tecnici

- Elettrico: sottotraccia; riscaldamento con termosifoni e acqua calda sanitaria autonomi.

Quanto sopra descritto sviluppa la seguente consistenza complessiva:

Superficie appartamento coperta:	mq. 173.00 circa.
Superficie "fondaco" coperta:	mq. 22.00 circa
Superficie balcone di pertinenza:	mq 4,00 circa
Superficie terrazza di pertinenza:	mq 11,00 circa

Le superfici sono state considerate al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare; i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25).

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare sopra descritte è nel complesso buono, anche se sono rilevabili tracce di infiltrazioni d'acqua, soprattutto al piano delle coperture.

DATI CATASTALI

L'immobile risulta attualmente distinto nel Catasto FABBRICATI del Comune di Campofilone (FM) con il seguente dettaglio (vedi **All. 4 e 5**):

Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
5	137-294	1		A/3	2	8,5 vani	162,43
Intestazione: PACI GIACINTO proprietà ½ - VINCENZI ELSA proprietà ½							

L'attuale distribuzione dei subalterni della particella 137 è stato definito con

l'elaborato planimetrico del 17/12/2013 riportato all'**Al. 6** della presente relazione peritale; l'Elaborato Planimetrico è il disegno in scala del fabbricato (solitamente 1:500 e in alcuni casi 1:200) che raffigura la delimitazione dell'edificio, delle unità immobiliari che lo compongono, delle parti comuni (cortili, centrale termica, ingressi, vani scala, ecc.) e di porzioni di aree scoperte esclusive o comuni, indicate secondo la loro suddivisione in subalterni; esso permette di individuare, all'interno dell'edificio, ciascuna unità immobiliare e verificare perimetro e destinazione delle parti comuni e può essere completato da un altro documento chiamato "elenco subalterni", che contiene la lista delle unità immobiliari, comprensiva dell'ubicazione, degli identificativi e delle categorie catastali.

REGOLARITA' URBANISTICA

Trattasi di un palazzetto storico, per la cui regolarità sarebbe sufficiente il confronto dello stato attuale con la planimetria catastale di impianto del 1939 (vedi **Al. 7**), documento a tutti gli effetti probatorio; dall'analisi del documento sopra citato emergono le seguenti difformità:

- il fabbricato non era originariamente dotato del balcone e della pensilina attualmente a servizio della cucina al piano rialzato;
- il retro-cucina ricavato nel sottoscala non era dotato di finestra;
- il locale seminterrato era costituito da due ambienti comunicanti, quindi era più ampio.

Le differenze sopra rilevate sono intervenute a seguito della presentazione di una pratica edilizia per lavori di straordinaria manutenzione da parte dei sigg.ri Paci-Vincenti nel 1991, autorizzata con **Permesso a Costruire n. 5 del 6-3-1991**, che risulta essere quindi l'ultimo titolo edilizio che legittima la regolarità urbanistica dell'immobile; si è accertato che lo stato attuale è conforme a quanto riportato su tutti gli elaborati grafici allegati alla sopra citata pratica (vedi **Al. 8**).

Per perfezionare la regolarità dell'immobile occorrerebbe però procedere al suo riaccatastamento, inserendo in planimetria il nuovo balcone con la pensilina, la nuova finestra del retro-cucina e la riduzione del Fondaco.

GRAVAMI – IPOTECHE

Dalla documentazione reperita risulta che sull'immobile *de quo* non sono pendenti gravami.

Come si evince dall'Atto di Compravendita Rep. 44233/12544 per Notaio Danielli in data 16/02/1991, infatti, la parte venditrice dichiara e garantisce l'immobile libero da «iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli» (vedi **All. 9**).

Resta però efficace l'ISCRIZIONE del 20/10/2017 - Registro Particolare 1224, Registro Generale 8065, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, Repertorio 10601/9717 del 17/10/2017, IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO (vedi **All. 10**).

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Scopo della presente relazione è l'individuazione del più probabile valore da attribuire al bene in esame in relazione al mercato di riferimento. Per valore di mercato si intende «*il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta (o data in locazione) alla data della stima, posto che le due parti contraenti abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*».

La stima di un bene economico scaturisce dall'applicazione dell'insieme dei principi logici e metodologici che consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di valore del bene, espresso in moneta. Dall'applicazione dei suddetti principi si evince che dalle diverse caratteristiche dei beni economici, ovvero dallo scopo

della stima, conseguono differenti aspetti economici del medesimo bene.

Criterio e metodologia estimativa adottata

Definito lo scopo della stima occorre individuare la metodologia da adottare e l'approccio più adatto. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, che utilizza procedimenti sintetici ed è basata sulla comparazione; tale metodo comparativo può essere applicato attraverso diversi procedimenti che possono essere monoparametrici, pluriparametrici, deterministici o probabilistici;
- la metodologia indiretta, che utilizza procedimenti analitici ed è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite l'analisi di altri fattori significativi del bene oggetto di stima, quali ad esempio la redditività o l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene stesso.

Nella realtà, per quanto siano molteplici e differenti le ragioni per le quali è necessario effettuare la stima di un bene, i possibili approcci sono fondamentalmente di tre tipi:

- L'approccio di mercato, che permette di stimare il valore del bene sulla base dei prezzi di beni simili desunti dagli enti preposti e tabellati ufficialmente o per cui abbiamo notizia da transazioni avvenute in un periodo contemporaneo a quello della stima;
- l'approccio del costo, che permette di stimare il valore di un bene attraverso il calcolo analitico del costo (costo di costruzione, di trasformazione, ecc.) da sostenere per riprodurre o ricostruire un bene esistente, opportunamente ridotto per tenere conto della vetustà e dell'obsolescenza funzionale; tale approccio si basa sul principio economico della surrogazione di un bene, in quanto un acquirente razionale non sarebbe disposto a pagare per un bene un prezzo superiore al costo che dovrebbe

sostenere per riprodurre un bene sostitutivo uguale a quello acquistato;

- l'approccio finanziario (o reddituale), che permette di determinare il valore di un bene in base alla sua capacità di generare un reddito; i flussi di cassa futuri (positivi e negativi) che possono essere prodotti dal bene devono essere attualizzati mediante il più appropriato tasso di sconto, per poter determinare il valore in un determinato istante coincidente con quello della stima.

Nel caso in esame si adotterà il **metodo diretto**, ossia si è ritenuto opportuno procedere alla determinazione del valore venale all'attualità del fabbricato utilizzando il metodo sintetico-comparativo, che conduce alla definizione del valore del bene facendo esclusivo riferimento all'andamento del mercato delle compravendite di immobili simili a quello da valutare nella zona di pertinenza.

Metodo sintetico-comparativo

Il criterio valutativo adottato per la determinazione del più probabile valore commerciale del bene *de quo* si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza dell'immobile in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato nonché dalle risultanze elaborate da vari istituti specializzati nel settore immobiliare.

I risultati ottenuti verranno verificati adottando anche il **Metodo analitico**, che si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima.

Metodo sintetico

La determinazione del valore commerciale dei beni immobiliari sopra descritti con il metodo sintetico e con riferimento ai prezzi correnti, prevede innanzitutto la ricerca dei dati relativi alle quotazioni pubblicate ufficialmente nel periodo in esame, facendo riferimento alle principali fonti di raccolta ed elaborazione dati del settore immobiliare - come l'*OMI-Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*, il

Borsino Immobiliare, il Borsino Immobiliare.it, Immobiliare.it e Borsinonet.it, combinata e avvalorata con ricerche sul territorio, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili. In particolare:

- Le quotazioni dall'**OMI - AGENZIA DEL TERRITORIO** - II Sem 2022 - per il comune di Campofilone riportano:
 - **Per le Abitazioni civili/ville, villini** un valore minimo di 700,00 €/mq e massimo di 1.000,00 €/mq; valore medio **850,00 €/mq (vedi All. 11)**
- Le quotazioni del **BORSINO IMMOBILIARE** - II Sem 2022 - per il comune di Campofilone indicano:
 - **per le abitazioni in stabili di fascia media** un valore minimo di 717,00 €/mq e massimo di 991,00€/mq; valore medio **854,00 €/mq (vedi All. 11);**
- Le quotazioni di **IMMOBILIARE.IT** - II Sem 2022 - per il comune di Campofilone stimano:
 - **per gli immobili residenziali** un valore unico di **1.394,00 €/mq (vedi All. 12);**
- Le quotazioni del **BORSINO.NET** – II Sem 2022- - per il comune di Campofilone stimano:
 - **per le abitazioni civili (in buono stato)** un valore minimo di 887,00 €/mq e massimo di 1.014,00 €/mq; valore medio **950,00 €/mq (vedi All. 13).**

Per il caso in esame, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, le discrete condizioni in cui versa e la ubicazione in pieno centro storico dello stesso, si è deciso che il valore commerciale più appropriato da applicare alla stima sia **la media tra i valori medi** tra i 4 indicati dalle quotazioni ufficiali e cioè:

- per le residenze €/mq 1.012,00 = **€/mq 1.000,00 (arrotondato).**

Il valore di mercato unitario a metro quadrato ottenuto verrà moltiplicato per la superficie lorda vendibile (altrimenti detta superficie ponderale parametrata)

dell'immobile, ricavata sulla base dei conteggi personalmente effettuati dal sottoscritto CTU sulle planimetrie di rilievo (vedi **All. 3**).

Secondo la consuetudine locale nel mercato degli immobili e tenuto conto delle prescrizioni contenute nel DPR 138/1998 e nella Norma UNI 10750 e delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si intende per superficie lorda vendibile la superficie calcolata computando il:

- 100% sulle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate da pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti fino allo spessore massimo di 25 cm;
- 25% delle pertinenze accessorie (cantine, posti auto coperti scoperti, box etc.) **non** comunicanti con i vani principali.
- 30% dei balconi e terrazze comunicanti fino ai 25 mq e 10% per i mq eccedenti.

Nel caso specifico abbiamo:

ABITAZIONE

SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE m² 173,00	100% superficie	173,00 m²
FONDACO m² 22,00	25% di pertinenze accessorie non comunicanti	5,50 m²
BALCONE di PERTINENZA m² 4,00	30% dei balconi e delle terrazze comunicanti fino ai 25 mq e 10% per i mq eccedenti	1,20 m²
TERRAZZA di PERTINENZA m² 11,00	30% dei balconi e delle terrazze comunicanti fino ai 25 mq e 10% per i mq eccedenti	3,30 m²
	TOTALE	183,00 m²

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore commerciale del bene in oggetto, tenuto conto delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche; alla sua

superficie virtuale come sopra calcolata verrà applicato il valore di mercato unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile prima stimato.

Consistenza (in m ²)		Valore unitario (in €/m ²)	Valutazione (in €)
ABITAZIONE	183,00 mq	1.000,00	183.000,00

Metodo analitico

Il procedimento analitico si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima; tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". L'ipotesi su cui esso si basa è che «*i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono*» e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Si perviene al risultato cercato utilizzando la seguente formula:

$$V = R / r$$

ove **V** è il valore venale, **R** il reddito netto, **r** il saggio d'interesse, anche detto tasso di capitalizzazione.

R è il reddito netto prodotto dall'immobile in esame in un anno, per ottenere il quale si farà riferimento ai dati contenuti nelle tabelle nelle quali gli Enti preposti, per ogni città e zona, registrano l'affitto annuo per metro quadro, nel mercato degli immobili.

All'ammontare annuo dell'affitto ricavabile vanno poi detratte le spese che la locazione comporta, che nella consuetudine si assumono nell'ordine del 40%:

- 5% spese condominiali gravanti sul proprietario;
- 5% incidenza annua lavori straordinari;
- 25% tasse;
- 5% altre.

Il saggio di interesse **r** generalmente varia dal 2 al 6%, attestandosi quindi sul valore medio del 4%; esistono poi una serie di fattori che tendono a far diminuire il tasso **r**, portandolo verso il 2% ed altri che tendono a farlo innalzare, portandolo verso il 6%. I

fattori che fanno diminuire il tasso sono, ad esempio: la sicurezza di locazione, la vicinanza alle infrastrutture urbane ed ai servizi, i pregi architettonici dell'edificio, le caratteristiche dimensionali degli ambienti, le previsioni urbanistiche migliorative, ubicazioni centrali, ecc. I fattori che fanno aumentare il tasso r sono invece: necessità di interventi manutentivi, oneri fiscali, previsioni di peggioramento ambientale, notevole vetustà dell'edificio, ubicazione periferica o disagiata, ecc. Tuttavia è prassi consolidata capitalizzare al 3% se l'immobile è globalmente "buono", al 4% se lo è di meno.

Nel caso in esame, date le peculiari caratteristiche che rendono particolare questo immobile (locabile anche ad uso casa al mare), si è ritenuto congruo applicare un saggio qualificante e quindi tendente verso il basso (**3,0%**).

Possiamo a questo punto sviluppare la formula

$$\mathbf{R = F - P}$$

dove

- R = reddito netto;
- F = reddito lordo;
- P = Spese.

Le fonti di raccolta ed elaborazione dati del settore immobiliare consultate - *OMI-Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*, il *Borsino Immobiliare*, il *Borsinonet.it* e *Immobiliare.it*, tabellano i seguenti valori locativi per immobili similari nel periodo in esame:

- **OMI - AGENZIA DEL TERRITORIO** - II Sem 2022 - per il comune di Campofilone riporta:
 - **per le abitazioni in stabili di fascia media** un valore locativo minimo di 2,10 €/mq e massimo di 2,90 €/mq; valore medio **2,50 €/mq (vedi All. 10)**;
- Le quotazioni del **BORSINO IMMOBILIARE** - II Sem 2022 - per il comune di

Campofilone indicano:

- **per le abitazioni in stabili di fascia media** un valore locativo minimo di 2,21 €/mq e massimo di 3,01 €/mq; valore medio **2,61 €/mq (vedi All. 11);**
- Le quotazioni di **IMMOBILIARE.IT** - II Sem 2022 - per il comune di Campofilone stimano:
- **per gli immobili residenziali** il solo valore locativo di **7,05 €/mq (vedi All. 12);**
- Le quotazioni del **BORSINO.NET** – II Sem 2022- per il comune di Campofilone stimano:
- **per le abitazioni civili (in buono stato)** un valore locativo unico di **2,50 €/mq (vedi All. 13).**

Si perviene alla determinazione del reddito lordo prendendo, anche in questo caso, la media dei valori medi per le locazioni di immobili ad uso abitativo tra i 4 censiti, che risulta essere pari a: **€/mq 3,70 (arrotondato);**

Tale valore verrà moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile in oggetto, così parametrata:

VILLINO

Reddito medio mensile	€ 3,70/mq*183,00 mq	€ 677,10
F (reddito lordo)	€ 677,1 x 12 mesi	€ 8.125,20
r - saggio d'interesse		3,0%
P = 40%di F		€ 3.250,08
R = F - P		€ 4.875,12
Vvb = valore venale bene $\frac{(R*100)}{r}$		€ 162.504,00

Il valore così ottenuto è del tutto sovrapponibile a quello ricavato con il metodo sintetico; mediando i due importi ricavati si ottiene:

UNITA' IMMOBILIARI	METODO SINT.+METODO ANAL./2	MEDIA €
VILLINO	183.000,00+162.504,00/2	173,000,00 (arrotondato)

Questo costituisce il valore che si ritiene di dover attribuire all'immobile *de quo*.

Si fa comunque presente che il presente giudizio di stima ha carattere puramente previsionale, non rappresentando il prezzo di vendita degli immobili, che è sempre il risultato di una trattativa tra le parti che può concretizzarsi in una somma anche sensibilmente diversa dal valore di stima, in relazione al particolare e contingente momento economico dei contraenti. Tali valori, inoltre, risultano validi nell'ipotesi che gli immobili siano liberi da persone e cose e non siano soggetti a vincoli o ad oneri di qualsiasi genere e natura.

CONCLUSIONI

Dall'esame di tutti gli elementi raccolti nello svolgimento delle operazioni peritali emerge chiaramente che:

- Il villino storico sito nel Comune di Campofilone (FM) in via Vittorio Alfieri n. 51, piani T-1-2-3, censito al Catasto fabbricati Comune di Campofilone (FM) al Foglio 5, Particelle 137 – 294, sub 1, Categoria A/3, viene stimato dalla sottoscritta avente valore commerciale pari ad **€ 173.000,00**.

ALLEGATI

Alla presente relazione vengono allegati i seguenti documenti:

- 1) Documentazione fotografica.
- 2) Viste satellitari Google Earth della zona di Campofilone (FM).
- 3) Restituzione grafica dell'immobile oggetto dell'accertamento, sito a Campofilone (FM), via Vittorio Alfieri, 51,.
- 4) Estratto di Mappa Catastale relativo al F. 5, partt. 137-294.
- 5) Visura Storica dell'immobile censito al Catasto del Comune di Campofilone al Foglio 5, partt. 137-294, sub. 1.

- 6) Elaborato planimetrico catastale della part, 137 del F. 5 in data 17/12/2013.
- 7) Planimetria catastale di impianto del 1939 dell'immobile censito al Catasto del Comune di Campofilone al Foglio 5, partt. 137-294, sub. 1
- 8) Permesso a Costruire n. 5 del 6-3-1991 con elaborati tecnici, relativo all'immobile oggetto di stima.
- 9) Atto di Compravendita a rogito Notaio Mario Danielli di Fermo in data 16/02/1991, Rep. n. 44233/12544, relativo all'immobile oggetto di stima.
- 10) Ispezione ipotecaria sull'immobile *de quo*.
- 11) «Osservatorio del Mercato Immobiliare» Agenzia del Territorio – Agenzia delle Entrate, II Semestre 2022 – Quotazioni Abitazioni civili/ville, villini a Campofilone (FM).
- 12) Borsino Immobiliare, II Semestre 2022 – Quotazioni abitazioni in stabili di fascia media a Campofilone (FM).
- 13) Immobiliare.it, II Semestre 2022 – Quotazioni immobili residenziali a Campofilone (FM).
- 14) Borsinonet.it, II Semestre 2022 – Quotazioni abitazioni civili (in buono stato) a Campofilone (FM).

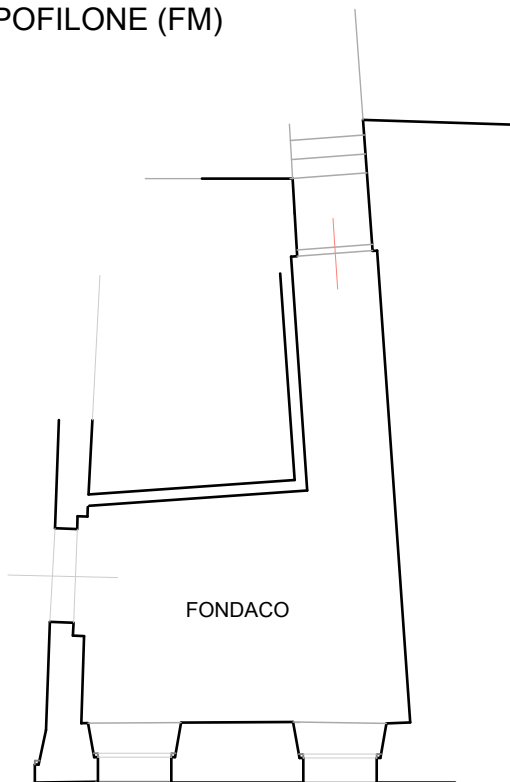
La sottoscritta, ritenendo di aver esaurientemente risposto al quesito proposto, rimette alla S.V. Ill.ma il presente elaborato peritale, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Roma, 29 maggio 2023

La C.T.U. dott. arch. Carla Ghezzi



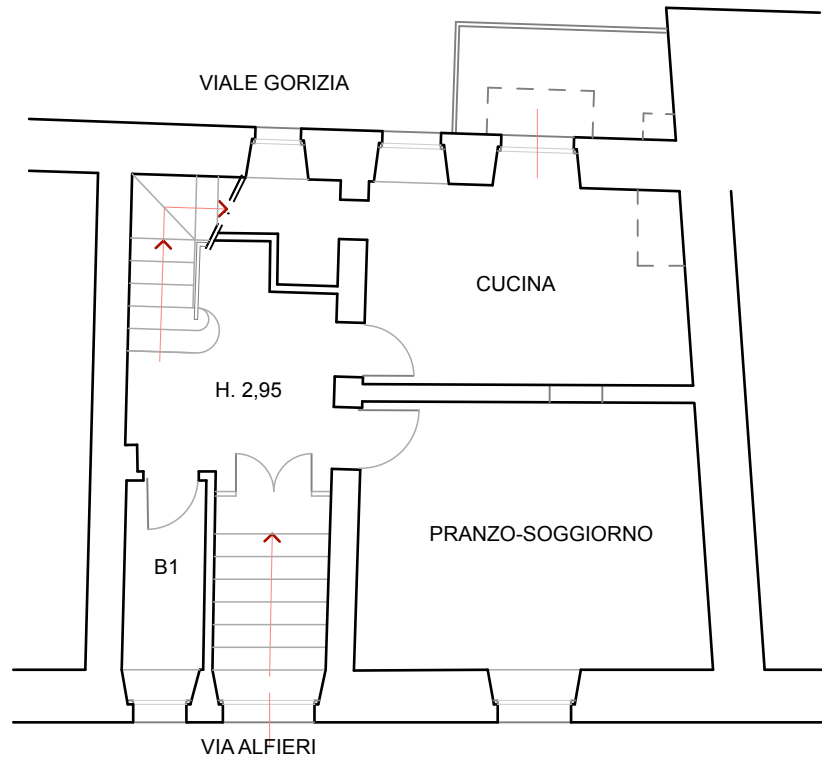
PALAZZETTO IN VIA VITTORIO ALFIERI, 51
CAMPOFILONE (FM)



PIANTA PIANO SEMINTERRATO RAPP. 1:100

Mq al lordo delle murature 22,00

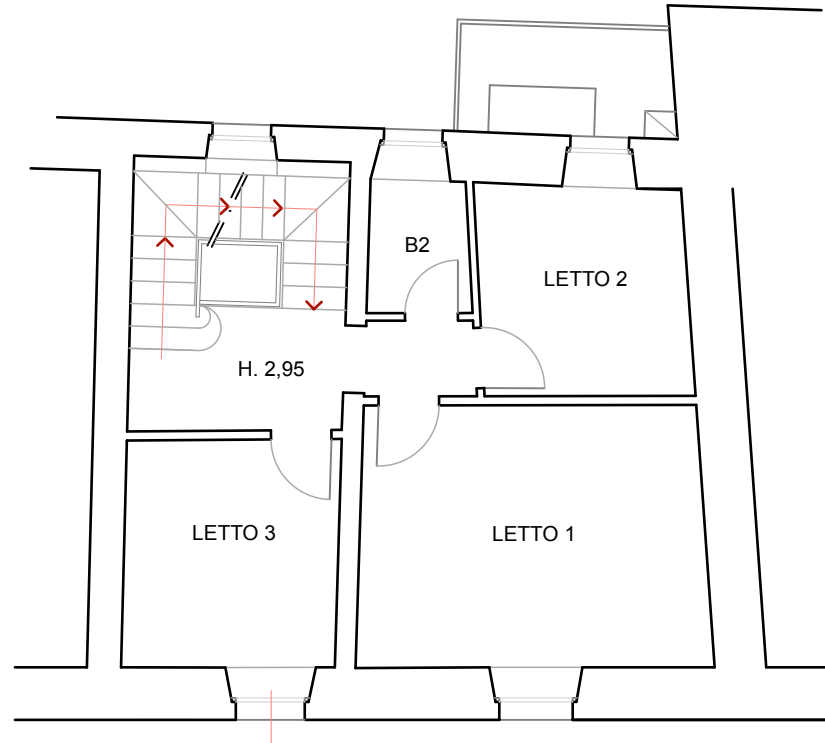
PALAZZETTO IN VIA VITTORIO ALFIERI, 51
CAMPOFILONE (FM)



PIANTA PIANO RIALZATO RAPP. 1:100

Mq al lordo delle murature 60,00 + balcone mq 4,00

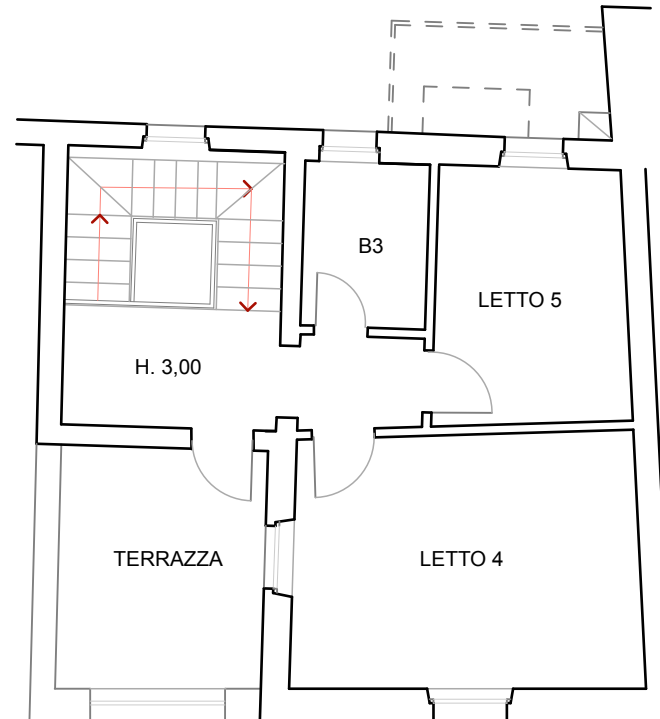
PALAZZETTO IN VIA VITTORIO ALFIERI, 51
CAMPOFILONE (FM)



PIANTA PIANO PRIMO RAPP. 1:100

Mq al lordo delle murature 60,00 + balcone mq 4,00

PALAZZETTO IN VIA VITTORIO ALFIERI, 51
CAMPOFILONE (FM)



PIANTA PIANO SECONDO RAPP. 1:100

Mq al lordo delle murature 53,00 + terrazzo mq 11,00



N=-2100

E=75200

2 Particelle: 137,294

Comune: (AP) CAMPOFILONE
Foglio: 5
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 met
Protocollo pratica T200363/2023
10-Mag-2023 12:44:46

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/05/2023

Dati della richiesta	Comune di CAMPOFILONE (Codice: B534)
Catasto Fabbricati	Provincia di ASCOLI PICENO
	Foglio: 5 Particella: 137 Sub.: 1

INTESTATI

1	PACI Giacinto nato a ARQUATA DEL TRONTO (AP) il 26/09/1948	PCAGNT48P26A437N*	(1) Proprieta' 1/2
2	VINCENZI Elsa nata a ROMA (RM) il 04/04/1952	VNCLSE52D44H501G*	(1) Proprieta' 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		5	137 294	1			A/3	2	8,5 vani	Totale: 180 m² Totale: escluse aree scoperte**: 180 m²	Euro 162,43	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA ALFIERI n. 57 Piano T-1 - 2-3											
Notifica							Partita				Mod.58		-

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B534 - Foglio 5 - Particella 137
Codice Comune B534 - Foglio 5 - Particella 294

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	294 137	1			A/3	2	8,5 vani		Euro 162,43	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. AP0204136 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 24321.1/2011)
Indirizzo		VIA ALFIERI n. 57 Piano T-1 - 2-3										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/05/2023

Notifica		Partita		Mod.58	-
----------	--	---------	--	--------	---

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B534 - Foglio 5 - Particella 137

Codice Comune B534 - Foglio 5 - Particella 294

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/06/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	137 294	1			A/3	2	8,5 vani		Euro 162,43	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/06/2004 Pratica n. AP0092618 in atti dal 14/06/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6350.1/2004)

Indirizzo VIA VITTORIO ALFIERI n. 57 Piano T-1 - 2-3

Notifica		Partita		Mod.58	-
----------	--	---------	--	--------	---

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	137 294	1			A/3	2	8,5 vani		L. 314.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo PT-1-2-3; VIA ALFIERI n. 57

Notifica		Partita	1000339	Mod.58	-
----------	--	---------	---------	--------	---

Situazione degli intestati relativa ad atto del 13/06/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	137 294	1			A/3	2	8,5 vani		Euro 0,32 L. 620	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/06/1986 in atti dal 27/07/1989 (n. 4959/1986)

Indirizzo PT-1-2-3; VIA ALFIERI n. 57

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/05/2023

Notifica		Partita	1000339	Mod.58	-
----------	--	---------	---------	--------	---

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	294 137	1			A/3	2	8,5 vani		L. 620	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo VIA ALFIERI n. 57 Piano PT - 1 - 2

Notifica		Partita	172	Mod.58	-
----------	--	---------	-----	--------	---

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 16/02/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PACI Giacinto nato a ARQUATA DEL TRONTO (AP) il 26/09/1948	PCAGNT48P26A437N*	(1) Proprieta' 1/2
2	VINCENZI Elsa nata a ROMA (RM) il 04/04/1952	VNCLSE52D44H501G*	(1) Proprieta' 1/2
DATI DERIVANTI DA		Atto del 16/02/1991 Pubblico ufficiale NOTAIO DANIELLI Sede FERMO (FM) Repertorio n. 44233 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 687 registrato in data 28/02/1991 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2680.1/1991 - Pratica n. 105673 in atti dal 06/11/2000	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 14/02/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI PRETORIO Rita nata a CHIETI (CH) il 02/03/1936	DPRTI36C42C632R*	(1) Proprieta' 2/4 fino al 16/02/1991
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/02/1987 Registrazione Volume 632 n. 33 registrato in data 22/06/1987 - Voltura n. 4427.1/1987 in atti dal 27/03/1992	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 13/06/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TESEI Luigi nato a CAMPOFILONE (FM) il 26/11/1911	TSELGU11S26B534N*	(1) Proprieta' 2/4 fino al 16/02/1991
2	TESEI Nicola nato a CAMPOFILONE (FM) il 21/08/1928	TSENC28M21B534Z*	(1) Proprieta' 2/4 fino al 14/02/1987
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/06/1986 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 108 n. 87 registrato in data 07/10/1986 - Voltura n. 4959/1986 in atti dal 27/07/1989	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/05/2023

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TASSI Maria nata a OFFIDA (AP) il 13/02/1892	TSSMRA92B53G005P*	(1) Proprieta' 1/4 fino al 13/06/1986
2	TESEI Luigi nato a CAMPOFILONE (FM) il 25/11/1911		(1) Proprieta' 2/4 fino al 13/06/1986
3	TESEI Nicola nato a CAMPOFILONE (FM) il 21/08/1928	TSENCCL28M21B534Z*	(1) Proprieta' 1/4 fino al 13/06/1986
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

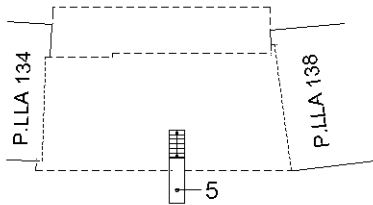
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

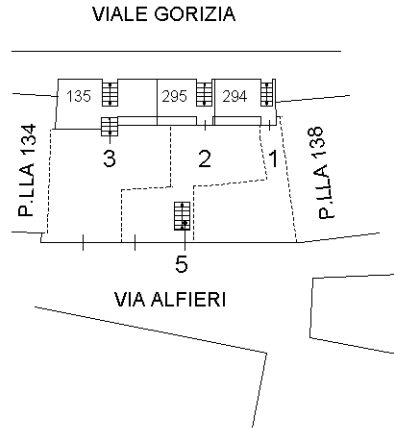
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Salvatori Pietro	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Fermo	N. 00414

Comune di Campofilone	Protocollo n. AP0168522 del 17/12/2013
Sezione: Foglio: 5 Particella: 137	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

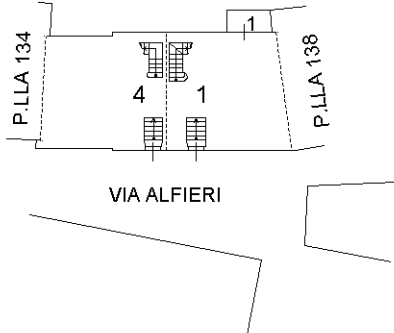
P.S1



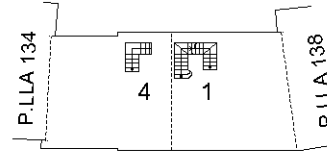
P.T.



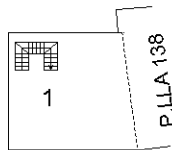
P.1°



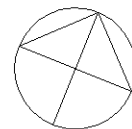
P.2°



P.3°



NORD



Ultima planimetria in atti

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune CAMPOFILONE	Sezione	Foglio 5	Particella 135	Tipo mappale	del:
-----------------------	---------	-------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO

Comune CAMPOFILONE	Sezione	Foglio 5	Particella 137	Tipo mappale	del:
-----------------------	---------	-------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via alfieri	51	T-1 - 2-3			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
2	via alfieri	55	T			LOCALE DI DEPOSITO
3	via alfieri	57	T			LOCALE DI DEPOSITO
4	via alfieri	53	1-2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
5	via alfieri		S1			B.C.N.C. AI SOLI SUB 2 E 3 (GROTTA E SCALE DI ACCESSO)



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 700079
Comune Campofilone Ditta Besi Gioacchino
Via Alfieri
Segnate cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

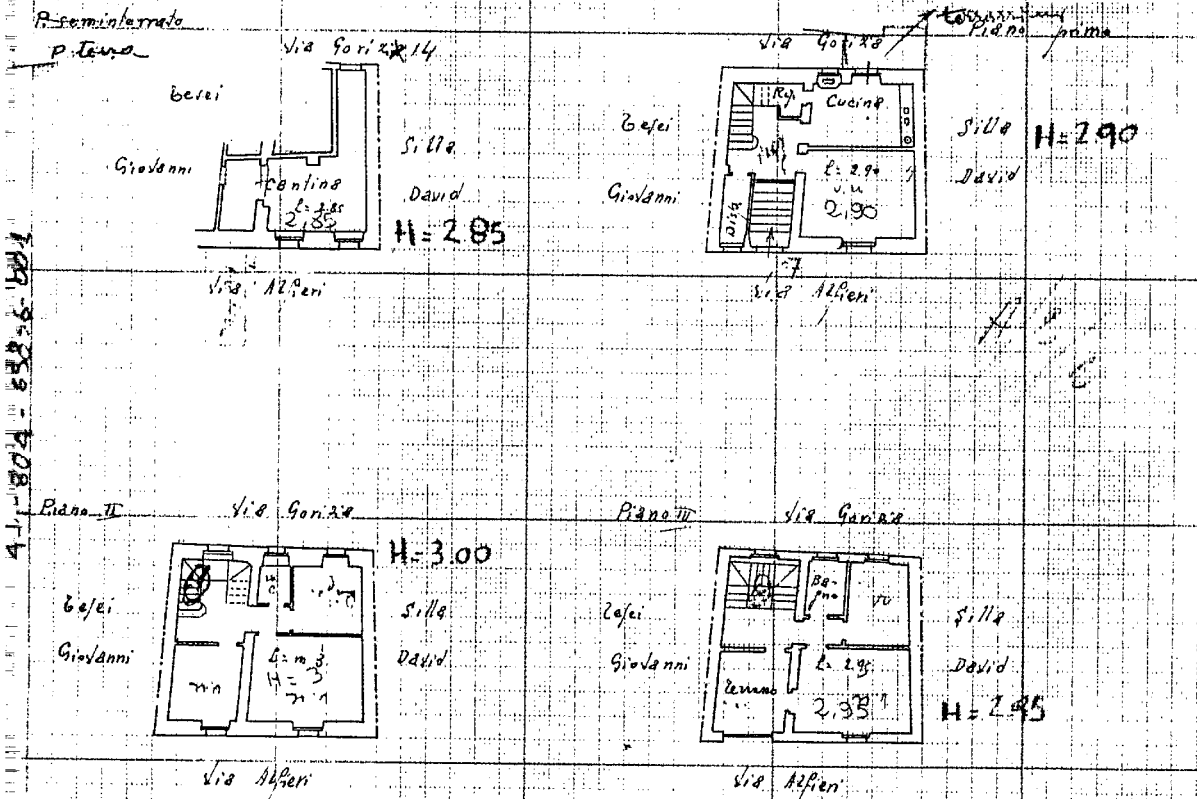
di

Talloncino di riscontro
DELLA

SCHEDA NUMERO

700079

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato e cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare al sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:

Giulio Armando Finicelli
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Ascoli Piceno

Data 6/5/2000 Firma Luca Ormanno

4-1-804
65836-001-002

COMUNE DI CAMPOFILONE

PROVINCIA DI 63010 (AP)

Bollo

UFFICIO TECNICO - EDILIZIA

AUTORIZZAZIONE N. 5

per l'esecuzione di intervento relativo ~~ad~~ al fabbricato sito in
Via Alfieri, 45.

IL SINDACO

Vista la domanda dei Sigg. PACI GIACINTO, nato ad Arquata del Tronto il 26.09.1948 - C.F. PCA GNT 48P26 A437N e VICENTI ELSA, nata a Roma il 4.04.1952 - C.F. VNC LSE 52D44 H501G, coniugi residenti a Roma in Via Edoardo D'Onofrio, 93; tendente ad ottenere l'Auto rizzazione per eseguire un intervento sul fabbricato sito in Questo Comune in Via Alfieri, 45, distinto in Catasto al Foglio 5 mappale N° 137, del quale hanno dichiarato di essere Proprietari;

VISTO l'art. 9 della legge n° 10 del 28.01.1977;

Visti gli atti istruttori;

Ritenuto di dovere favorevolmente esaminare la richiesta;

Visti gli artt. 31 e 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457;

Visto l'art. 7 del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune;

AUTORIZZA

i richiedenti
~~il richiedente~~ ad eseguire, sul fabbricato ~~terreno~~ sito in questo Comune in via Alfieri
....., n. 45, il seguente intervento:

- Ricostruzione del balcone sito al piano rialzato e prospiciente su Via Gorizia.
- Rifacimento impianti: elettrico, idrico e di riscaldamento.
- Sostituzione di alcuni infissi.
- Rifacimento parziale di pavimenti e rivestimenti.
- Demolizione e ricostruzione parziale del solaio al piano rialzato.
- Tinteggiatura dei locali e degli infissi.

o/o

con l'osservanza delle seguenti

PRESCRIZIONI ED AVVERTENZE GENERALI

- 1) Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
 - 2) I diritti dei terzi debbono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
 - 3) Deve evitarsi in ogni caso di ingrombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose;
 - 4) Eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici dovranno essere appositamente autorizzate. Le aree e spazi occupati dovranno essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che i lavori venissero abbandonati o sospesi oltre un certo tempo;
 - 5) Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente;
 - 6) Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
 - 7) L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari, ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi pagamenti.
- 8) Dovranno essere rispettate tutte le norme stabilite dal Piano di Recupero del Centro Storico.

I LAVORI, COME AUTORIZZATI, DOVRANNO ESSERE ULTIMATI ENTRO UN ANNO DALLA PRESENTE.

La presente Autorizzazione si rilascia in duplice originale, uno in bollo ed uno in carta libera per gli usi per i quali la legge non prescrive l'imposta di bollo.

Dalla Residenza Municipale li, 6 MAR. 1991



Al sig. Sindaco del comune di Campofilone

Oggetto: richiesta di autorizzazione edilizia per lavori di
manutenzione straordinaria su edificio sito in via
Alfieri 45 (centro storico).

Proprietà : sig.ri PACI GIACINTO, nato ad Arquata del Tronto

il 26.09.48 C.F. PCA GNT 48P26 A437N ;

VINCENTI ELSA, nata a Roma il 04.04.52 C. F.

VNC LSE 52D44 H501G, coniugi residenti in ROMA in via

Edoardo d'Onofrio 93 .

Allegano alla presente domanda:

- disegno in triplice copia ;

- relazione tecnica sui lavori che si intendono eseguire.

Campofilone il 15.02.1991

distinti saluti:

RELAZIONE TECNICA

Oggetto: lavori di straordinaria manutenzione su immobile urbano sito in Campofilone in via Alfieri 45 di proprietà dei coniugi Paci Giacinto e Vincenti Elsa.

Trattasi di immobile sito nel centro storico che si sviluppa su quattro piani che abbisogna di lavori per un recupero abitativo.

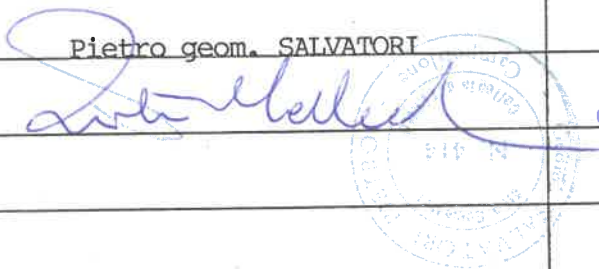
L'intervento che si vuole eseguire riguarda i seguenti punti:

- 1) ricostruzione del balcone sito al piano rialzato e prospiciente su via Gorizia, attualmente puntellato in quanto pericolante;
- 2) rifacimento degli impianti dell'acqua, di riscaldamento, ed elettrico;
- 3) sostituzione di alcune finestre con altre dello stesso tipo (in legno) ;
- 4) rifacimento parziale di pavimenti e rivestimenti;
- 5) demolizione e ricostruzione parziale del solaio del piano rialzato in quanto anch'esso in precarie condizioni;
- 6) pittura dei locali e degli infissi.

Campofilone il 11.02.1991

il tecnico incaricato:

Pietro geom. SALVATORI



The image shows a handwritten signature in blue ink that reads "Pietro Salvatori". The signature is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text "CANTONE DI CAMPOFILONE" around the perimeter and "N. 418" in the center. The stamp is partially obscured by the signature.

COMUNE DI CAMPOFILONE

Oggetto: richiesta di autorizzazione per lavori di straordinaria manutenzione

EDIFICIO: sito in via Alfieri n. 45 (F. n. 5 p.lla 137 e 294)

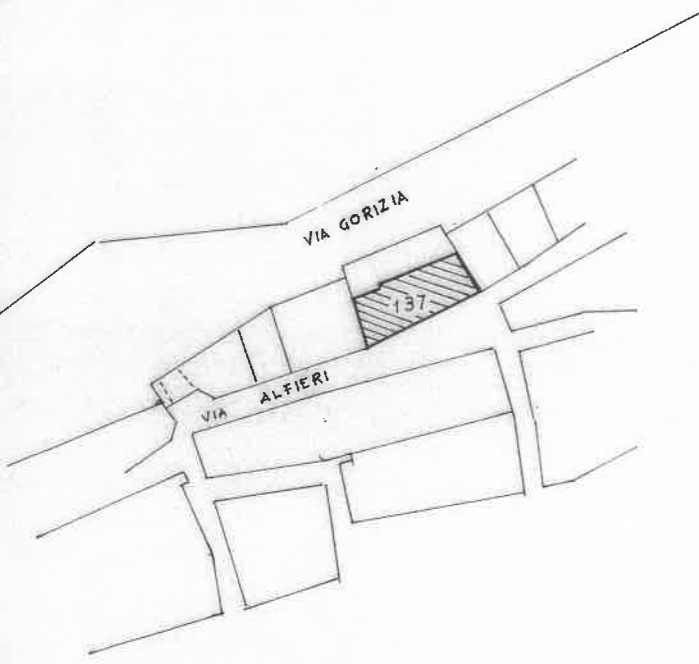
PROPRIETA' : sig.ri PACI GIACINTO e VINCENTI ELSA

IL TECNICO :

Pietro geom. SALVATORI



dal foglio n. 5 scala 1 : 1.000

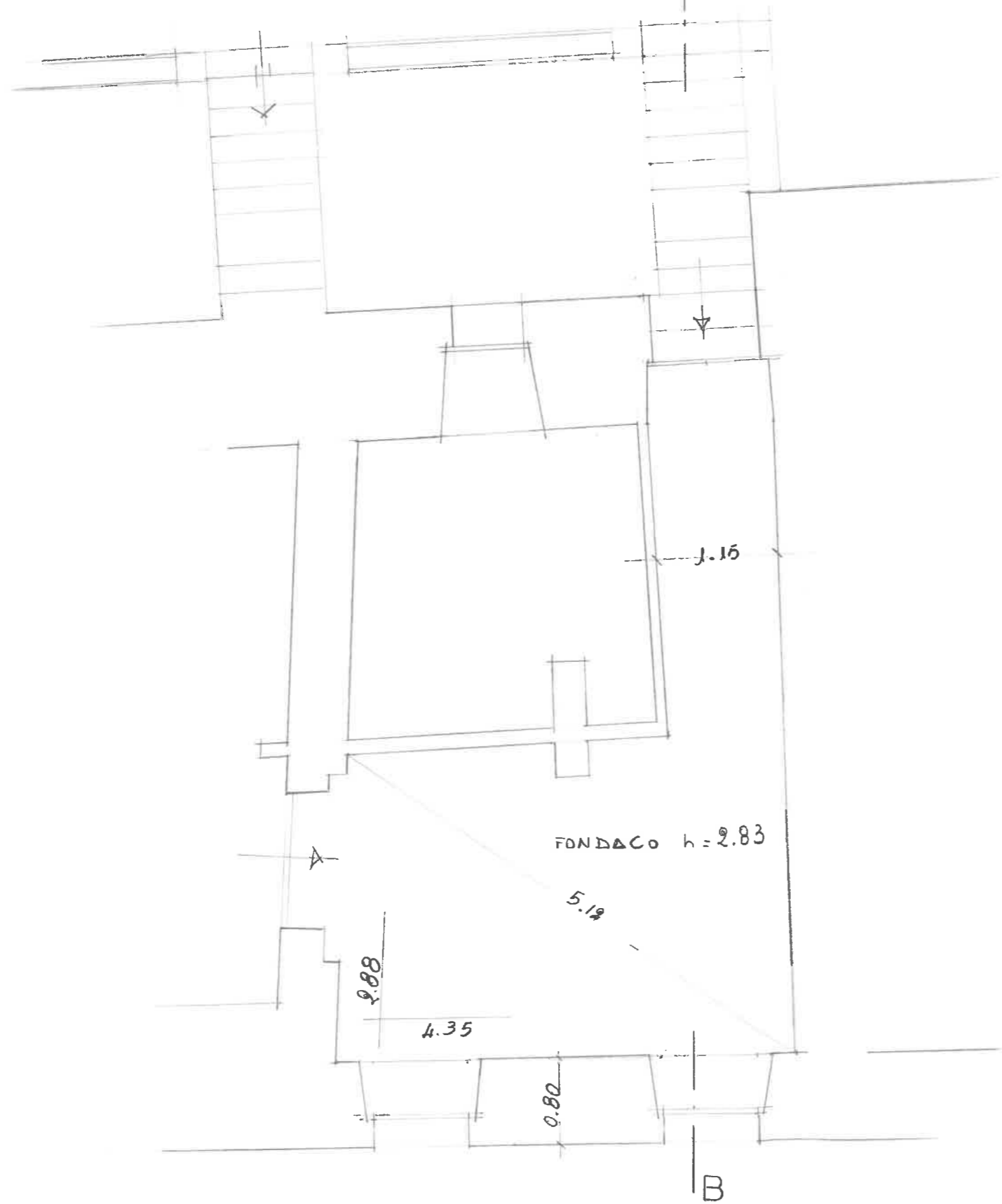


NORD

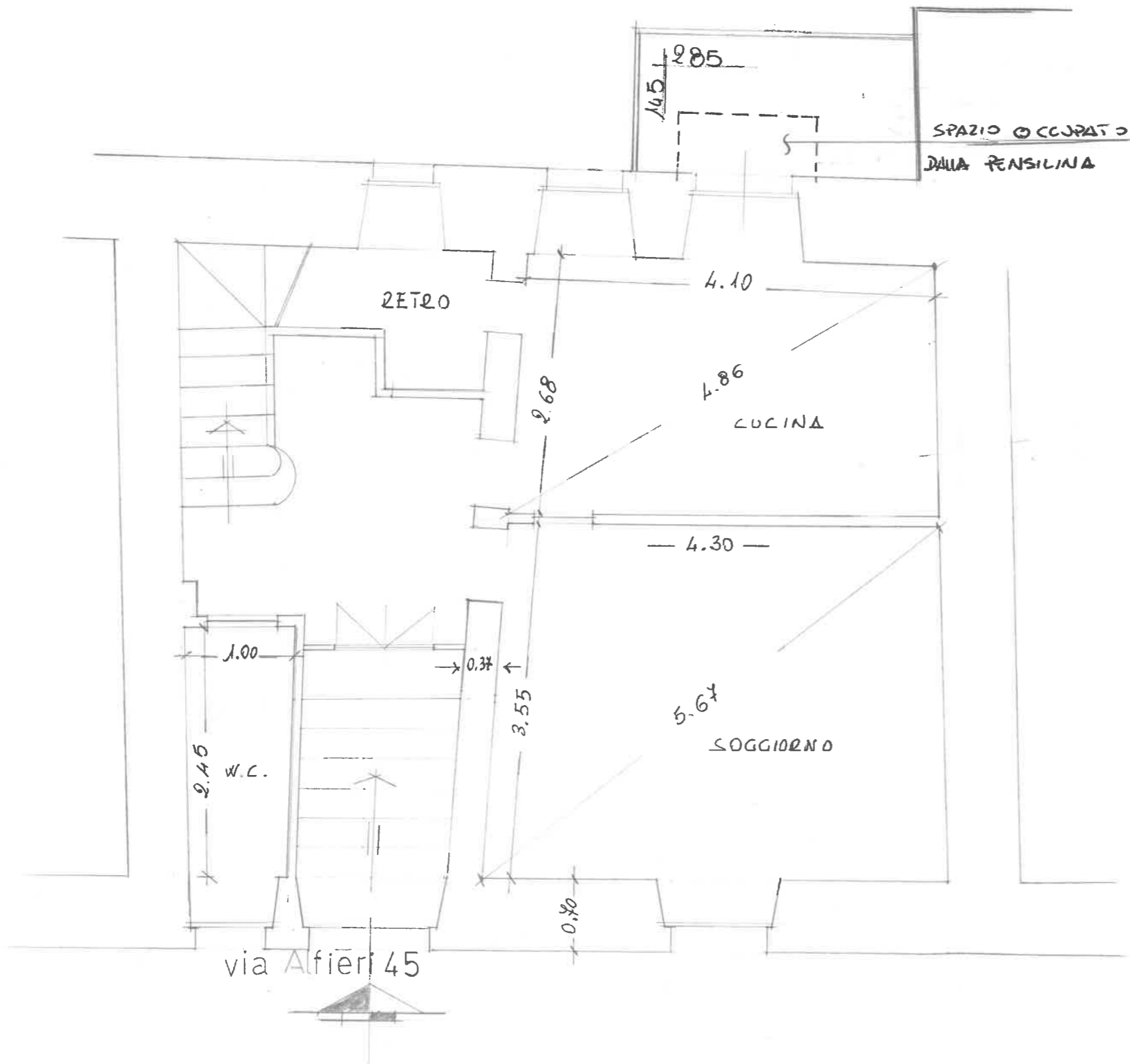


SEMINTERRATO

SEZ A



PIANTA PIANO RIALZATO
(h = 2.95)

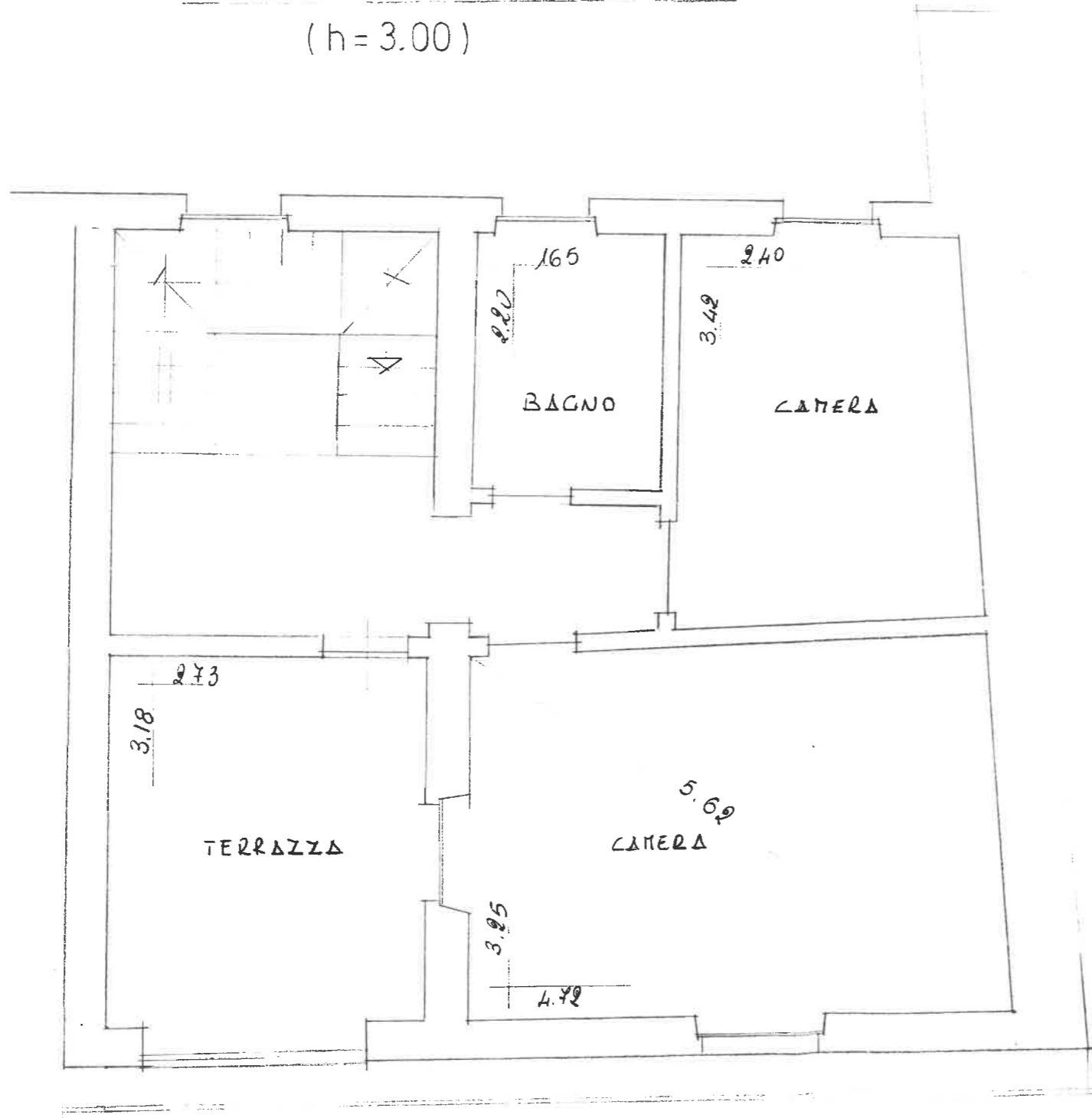


PIANTA PRIMO PIANO

(h=2.95)



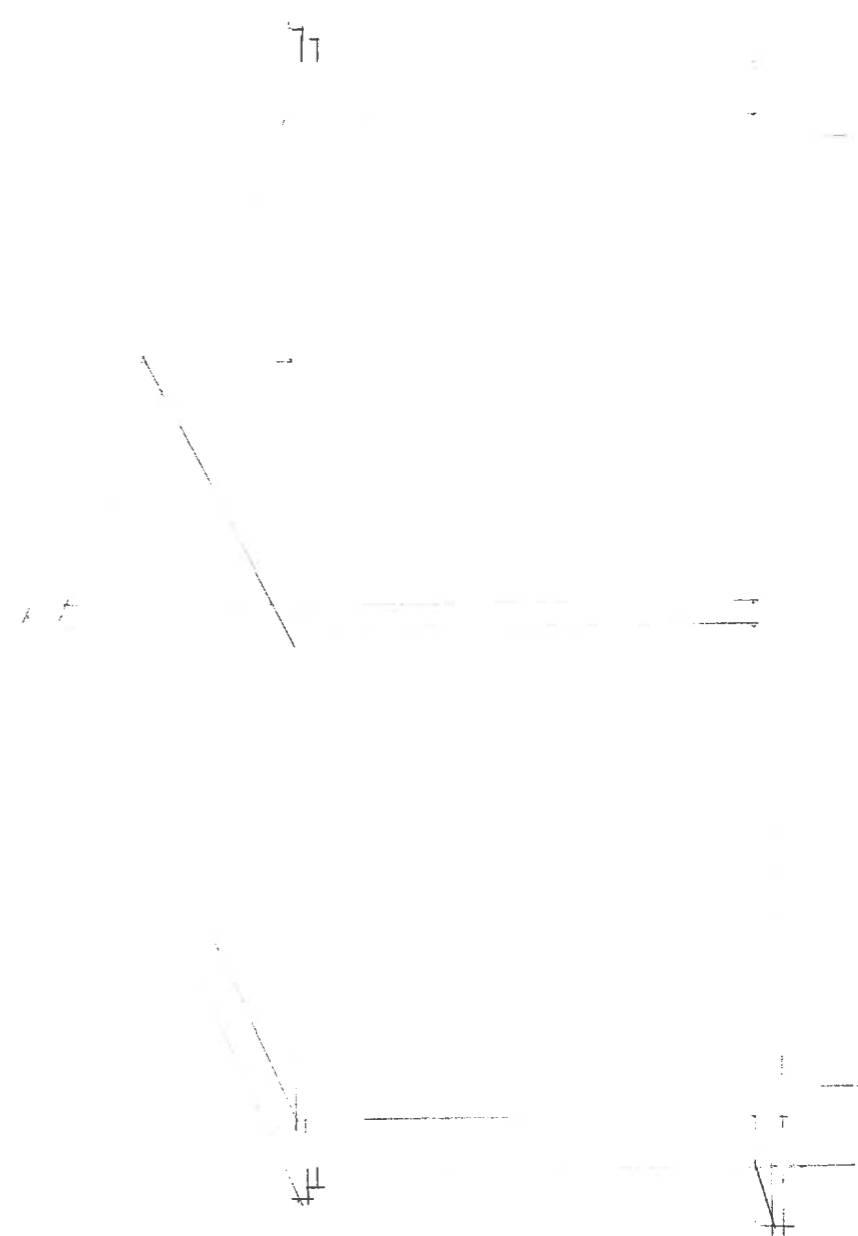
PIANTA PIANO SECONDO
(h=3.00)

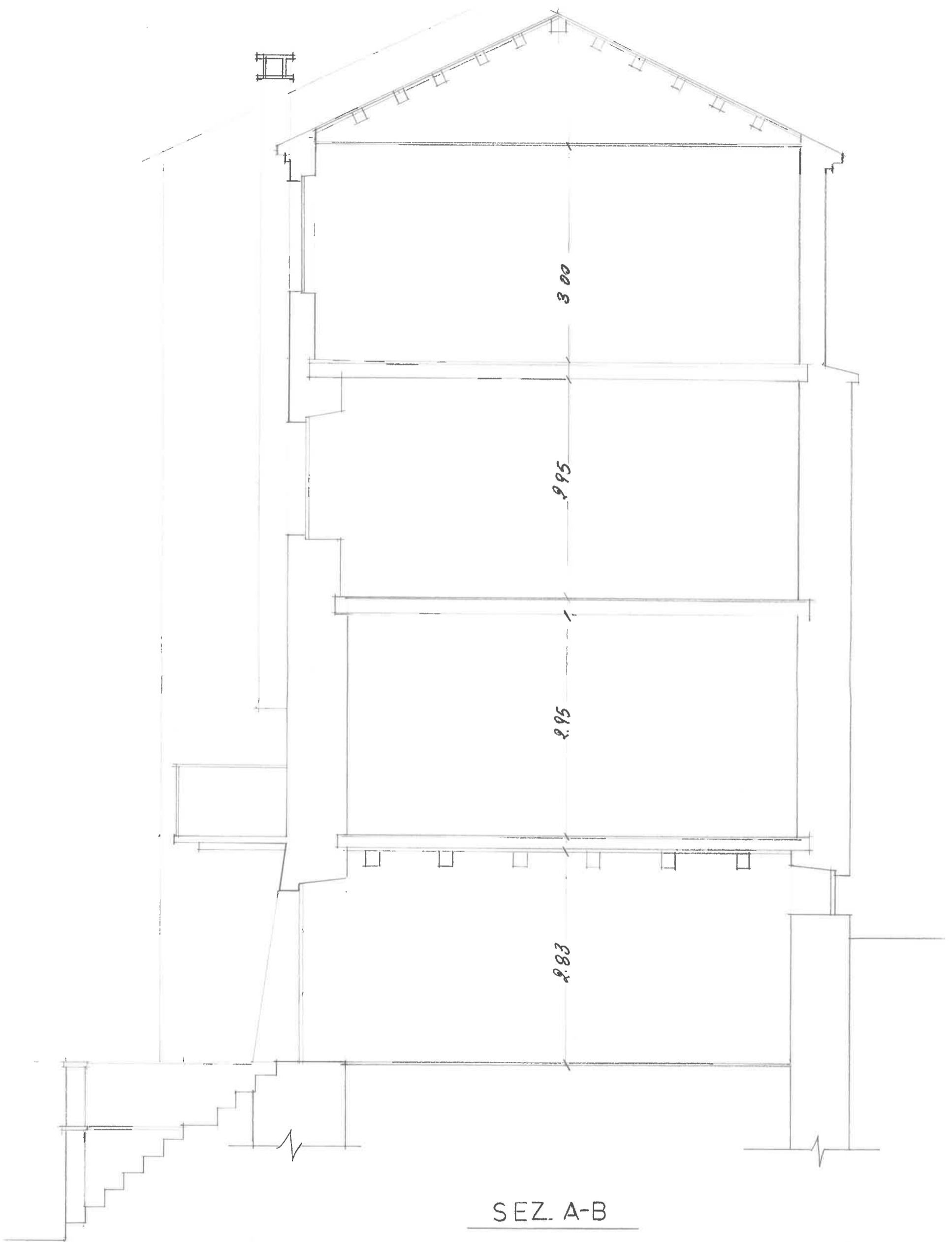


163 x 517 (1019 x 418)
1411

1100 = 1100

19 km





SEZ. A-B



LATO SUD



LATO NORD (VIA GORIZIA)

nata a Roma li 4 aprile 1952, casalinga,

coniugi in regime di comunione legale, residenti a Roma,

Via Edoardo d'Onofrio n. 93.

Comparenti della cui identità personale io notaio sono personalmente certo.

Le dette parti, con il presente atto, convengono e stipulano quanto segue:

I°)= La signora Di Pretoro Rita, per 1/2 di piena proprietà, ed il sig. Tesei Luigi, per 1/2 di piena proprietà, vendono, congiuntamente e solidalmente per la intera e

piena proprietà, ai coniugi signori PACI GIACINTO e VINCENTI ELSA, acquirenti in regime di comunione legale, il seguente immobile:

porzione di fabbricato ad uso civile abitazione con propria corte esclusiva in Comune di Campofitone, Via Alfieri n. 57, descritta, al catasto urbano, alla partita 1000222, al

foglio 5, con le particelle n. 137/1 e n. 294: Via Alfieri n. 57, PT,1,2,3 (piani terreno, primo, secondo e terzo), categoria A/3, classe 2â, vani 8,50 (otto e cinquanta),

rendita L. 620; confini: Via Alfieri a sud, Via Gorizia a nord, Tobini ad est, Tesei ad ovest.

E' ancora da introdurre in catasto il seguente titolo di provenienza: successione testata in morte del sig. Tesei Nicola, deceduto li 14 febbraio 1987 (dichiarazioni n. 33,

vol. 632 e n. 39. vol. 633, Ufficio del Registro di Terni).

con devoluzione, per intero, alla qui intervenuta sua moglie, signora Rita Di Pretoro.

Avvalendosi della disposizione di cui all'art. 4 della Legge 4.1.1968, n. 15, gli alienanti, dopo essere stati da me ammoniti sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, dichiarano:

a)= per i fini di cui all'art. 40, 2° comma, della Legge 28/2/1985, n. 47, che la costruzione dell'immobile qui venduto e di cui alla descrizione che precede, è stata iniziata anteriormente all'1 settembre 1967;

b)= per i fini di cui all'art. 3, comma 13-ter del D.L. 90/1990, convertito, con modificazioni, nella Legge n. 165/1990, che il reddito fondiario dell'immobile stesso è stato da essi dichiarato nell'ultima corrispondente dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data di questo atto.

II°)= La parte acquirente, con la firma di questo atto, viene immessa nel possesso dell'immobile qui acquistato.

III°)= La vendita viene fatta ed accettata secondo l'attuale stato, di fatto e di diritto, dell'immobile sopra descritto; con tutti gli inerenti oneri, diritti, ragioni, accessori, accessioni, pertinenze e servitù, sia attive che passive; nulla escluso o riservato per la parte alienante.

IV°)= La parte alienante garantisce la proprietà e la disponibilità dell'immobile venduto e la sua libertà da iscrizioni

Dotto **MARIO DANIELLI**
NOTAIO
FERMO - via dell'Università, 13
Tel.: 228029/33254 - FAX: 228320
Partita IVA: 03066420442
Cod. Fisc.: DNL MRA 33H20 D542V

VENDITA

zioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli.

V°)= Il prezzo della presente vendita è stato convenuto a

Repertorio n. 44233

Raccolta n. 12544

corpo, in L. 24.100.000 (ventiquattromilioncentomi-

REPUBBLICA ITALIANA

la).

L'anno millenovecentonovantuno (1991), il giorno sedici

Tale somma è stata interamente pagata, prima di questo

(16) - -del mese di febbraio, a Fermo, nel mio studio

atto, dalla parte acquirente a quella alienante, che ne

notarile, in Via dell'Università 13,

rilascia la corrispondente quietanza di saldo, rinunciando

innanzi a me

alla eventuale ipoteca legale.

MARIO DANIELLI, notaio alla sede di Fermo, iscritto nel

VI°)= Tra le parti - dichiarano le stesse - non sussiste

Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Ascoli Piceno e Fer-

rapporto di coniugio o di parentela in linea retta (o che

mo, senza l'assistenza dei testi, avendovi, col mio assen-

sia considerato tale ai sensi del 1° comma dell'art. 26 del

so, concordemente rinunciato i componenti, che hanno i re-

D.P.R. 26.4.1986, n. 131).

quisiti di legge,

Su mia richiesta, la parte alienante mi consegna la di-

sono presenti: - -

chiarazione di cui al D.P.R. 26.10.1972, n. 643.

Parte venditrice:

Richiesto, io notaio ho ricevuto questo atto, che ho letto

- DI PRETORO RITA ved. Tesei, C.F. n. DPR RTI 36C42

alle parti, che, a mia domanda, lo hanno approvato.

C632R, nata a Chieti li 2 marzo 1936, residente a Terni

Scritto da me stesso, in parte a macchina, con nastro in-

Via Benedetto Brin n. 99, casalinga,

delebile, ed in parte a mano, viene sottoscritto come se-

- TESEI LUIGI, C.F. n. TSE LGU 11926 B534N, nato a Cam-

gue, ed occupa un foglio, di cui scritte pagine quattro

pofilone li 26 novembre 1911, coniugato in regime di comu-

per intero.

nione legale, residente a Campofilone, Via XX Settembre n.

F.ti: Di Pretorio Rita ved. Tesei Nicola - Tesei

46, pensionato,

Luigi - Paci Giacinto - Vincenti Elsa in Paci -

Parte compratrice:

MARIO DANIELLI notaio -

- PACI GIACINTO, C.F. n. PCA GNT 48P26 A437N, nato in

COPIA AUTENTICA

FERMO. li 11 APR 1991

Arquata del Tronto li 26 settembre 1948, commerciante,

- VINCENTI ELSA in Paci, C.F. n. VNC LSE 52D44 H501G,

CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI FERMO

NOTA PER TRASCRIZIONE DI VENDITA

A FAVORE

PACI GIACINTO, C.F. n. PCA GNT 48P26 A437N, nato in

Arquata del Tronto li 26 settembre 1948,

- VINCENTI ELSA in Paci, C.F. n. VNC LSE 52D44 H501G,

nata a Roma li 4 aprile 1952,

coniugi in regime di comunione legale,

CONTRO

- DI PRETORO RITA ved. Tesei, C.F. n. DPR RTI 36C42

C632R, nata a Chieti li 2 marzo 1936,

- TESEI LUIGI, C.F. n. TSE LGU 11S26 B534N, nato a Cam-

pofilone li 26 novembre 1911, coniugato in regime di comu-

nione legale,

TITOLO

Atto del notaio MARIO DANIELLI di Fermo in data 16 feb-
braio 1991, repertorio n. 44233/12544, nei termini di regi-
strazione, il cui estratto è il seguente:

La signora Di Pretoro Rita, per 1/2 di piena proprietà, ed
il sig. Tesei Luigi, per 1/2 di piena proprietà, vendono,
congiuntamente e solidalmente per la intera e piena pro-
prietà, ai coniugi signori PACI GIACINTO e VINCENTI ELSA,
acquirenti in regime di comunione legale, il seguente im-
mobile:

porzione di fabbricato ad uso civile abitazione con propria

corte esclusiva in Comune di Campofilone, Via Alfieri n.
57, descritta, al catasto urbano, alla partita 1000222, al
foglio 5, con le particelle n. 137/1 e n. 294: Via Alfieri
n. 57, PT,1,2,3 (piani terreno, primo, secondo e terzo),
categoria A/3, classe 2a, vani 8,50 (otto e cinquanta),
rendita L. 620; confini: Via Alfieri a sud, Via Gorizia a
nord, Tobini ad est, Tesei ad ovest.

Prezzo della vendita L. 24.100.000 pagato e quietanzato.

[Handwritten signature]

[Faint mirrored text from reverse side]

CONSERVATORIA DEL REGISTRO IMMOBILIARE

seguite la richiesta formalità **20 FEB 1991**

Registro Generale **1863** Registro Particolare **1578**
Esatte lire **23.000** *(ventitremila)*

IL DIRETTORE REGG.
Levante Petrone Clark



[Handwritten signature]

VENDITA

Repertorio n. 44233

Raccolta n. 12544

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantuno (1991), il giorno sedici
(16) - - del mese di febbraio, a Fermo, nel mio studio
notarile, in Via dell'Università 13,

innanzi a me

MARIO DANIELLI, notaio, alla sede di Fermo, iscritto nei

Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Ascoli Piceno e Fer-
mo, senza l'assistenza dei testi, avendovi, col mio assen-
so, concordemente rinunciato i comparenti, che hanno i re-
quisiti di legge,

sono presenti:

Parte venditrice:

- DI PRETORO RITA ved. Tesei, C.F. n. DPR RTI 36C42
C632R, nata a Chieti li 2 marzo 1936, residente a Terni,
Via Benedetto Brin n. 99, casalinga,

- TESEI LUIGI, C.F. n. TSE LGU 11S26 B534N, nato a Cam-
pofilone li 26 novembre 1911, coniugato in regime di comu-
nione legale, residente a Campofilone, Via XX Settembre n.
46, pensionato,

Parte compratrice:

- PACI GIACINTO, C.F. n. PCA GNT 48P26 A437N, nato in
Arquata del Tronto li 26 settembre 1948, commerciante,

- VINCENTI ELSA in Paci, C.F. n. VNC LSE 52D44 H501G,

REGISTRATO A FERMO	
28/2/91	
687	Mod. IV
Es. n. 1	255.000
per imposta	53000
di cui	390000
M. DANIELLI	

nata a Roma li 4 aprile 1952, casalinga,

coniugi in regime di comunione legale, residenti a Roma,

Via Edoardo d'Onofrio n. 93.

Componenti della cui identità personale io notaio sono personalmente certo.

Le dette parti, con il presente atto, convengono e stipulano quanto segue:

1°) La signora Di Preterro Rita, per 1/2 di piena proprietà, ed il sig. Tesei Luigi, per 1/2 di piena proprietà,

vendono, congiuntamente e solidalmente per la intera e

piena proprietà, ai coniugi signori PACI GIACINTO e VIN-

CENTI ELSA, acquirenti in regime di comunione legale, il

seguente immobile:

porzione di fabbricato ad uso civile abitazione con propria

corte esclusiva in Comune di Campofilone, Via Alfieri n.

57, descritta, al catasto urbano, alla partita 1000222, al

foglio 5, con le particelle n. 137/1 e n. 294: Via Alfieri

n. 57, PT,1,2,3 (piani terreno, primo, secondo e terzo).

categoria A/3, classe 2ª, vani 8,50 (otto e cinquanta).

rendita L. 620; confini: Via Alfieri a sud, Via Gorizia a

nord, Tobini ad est, Tesei ad ovest.

E' ancora da introdurre in catasto il seguente titolo di

provenienza: successione testata in morte del sig. Tesei

Nicola, deceduto li 14 febbraio 1987 (dichiarazioni n. 33,

vol. 632 e n. 39, vol. 633, Ufficio del Registro di Terni).

con devoluzione, per intero, alla qui intervenuta sua moglie, signora Rita Di Pretoro.

Avvalendosi della disposizione di cui all'art. 4 della Legge 4.1.1968, n. 15, gli alienanti, dopo essere stati da me ammoniti sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, dichiarano:

a)= per fini di cui all'art. 40, 2° comma, della Legge 25/2/1985, n. 47, che la costruzione dell'immobile qui venduto e di cui alla descrizione che precede, è stata iniziata anteriormente all'1° settembre 1967;

b)= per fini di cui all'art. 13, comma 13-ter del D.L. 90/1990, convertito, con modificazioni, nella Legge n. 165/1990, che il reddito fondiario dell'immobile stesso è stato da essi dichiarato nell'ultima corrispondente dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data di questo atto.

II°)= La parte acquirente, con la firma di questo atto, viene immessa nel possesso dell'immobile qui acquistato.

III°)= La vendita viene fatta ed accettata secondo l'attuale stato, di fatto e di diritto, dell'immobile sopra descritto; con tutti gli inerenti oneri, diritti, ragioni, accessori, accessioni, pertinenze e servitù, sia attive che passive; nulla escluso o riservato per la parte alienante.

IV°)= La parte alienante garantisce la proprietà e la disponibilità dell'immobile venduto e la sua libertà da iscrizioni.

zioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli.

V°)= Il prezzo della presente vendita è stato convenuto a corpo, in L. 24.100.000 (ventiquattromilionicentomila).

Tale somma è stata interamente pagata, prima di questo atto, dalla parte acquirente a quella alienante, che ne rilascia la corrispondente quietanza di saldo, rinunciando alla eventuale ipoteca legale.

VI°)= Tra le parti - dichiarano le stesse - non sussiste rapporto di coniugio o di parentela in linea retta (o che sia considerato tale ai sensi del 1° comma dell'art. 26 del D.P.R. 26.4.1986, n. 131).

Su mia richiesta, la parte alienante mi consegna la dichiarazione di cui al D.P.R. 26.10.1972, n. 643.

Richiesto, io notaio ho ricevuto questo atto, che ho letto alle parti, che, a mia domanda, lo hanno approvato.

Scritto da me stesso, in parte a macchina, con nastro indelebile, ed in parte a mano, viene sottoscritto come segue, ed occupa un foglio, di cui scritte pagine quattro per intero.

F.ti: Di Pretorio Rita ved. Tesei Nicola - Tesei Luigi - Paci Giacinto - Vincenti Elsa in Paci -
MARIO DANIELLI notaio -

Direzione Provinciale di ASCOLI PICENO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di FERMO

Data 28/05/2023 Ora 18:02:37
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T30474 del 28/05/2023

per immobile

Richiedente GHZCRL

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CAMPOFILONE (FM)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 5 - Particella 137 - Subalterno 1
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1991 al 28/05/2023
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1991 al 28/05/2023

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 19/04/1991 al 26/05/2023

Elenco immobili

Comune di CAMPOFILONE (FM) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00137 Subalterno 0001

Elenco sintetico delle formalita

-
1. ISCRIZIONE del 20/10/2017 - Registro Particolare 1224 Registro Generale 8065
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 10601/9717 del 17/10/2017
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Presenza graffati