



GEOMETRA AURELIO CERASA



CERASAAURELIO@LIBERO.IT
C.F.: CRSRLA6DP10G005R
P.I.: 01130480443

• VIA SALARIA, 113 - 63078 - PAGLIARE DEL TR. (AP)
336.204053
• VIA CARNIA, 65 - 63074 - SAN BENEDETTO DEL TR. (AP)
0735.430698

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Ufficio del Giudice Unico

Esecuzione Immobiliare n° 63/2022

Creditore procedente: BCC NPLS 2020 SRL

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. SSA SIMONA D'OTTAVI
Udienza del 6.10.2023

ALLEGATO 3: ATTI NOTARILE - CDU

San Benedetto del Tronto, li 6 settembre 2023

il CTU
Geom. AURELIO CERASA

Repertorio n.14.464

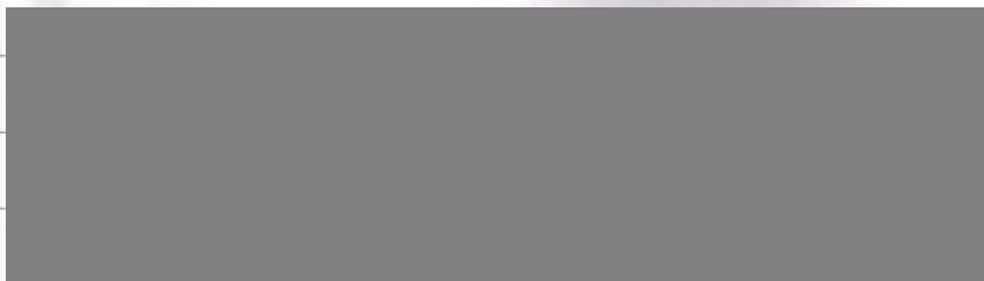
Raccolta n.4.195

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattordici il giorno sette del mese di agosto, in Martinsicuro, nel mio studio alla Via Roma n.88/B,

avanti a me Avv. Cataldo Gentile, Notaio in Martinsicuro, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Teramo e Pescara, sono comparsi, da una parte:



dall'altra:



Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale premesso che:

A)  coltivatrice diretta iscritta presso l'apposita sezione INPS proprietaria di un fondo agricolo sito in Acquaviva Picena in Contrada Forola IV della superficie catastale di mq. 29.490 (ventinovemilaquattrocentonovanta) censito nel Catasto Terreni del Comune di Acquaviva Picena al foglio 22 (ventidue), particella 59 (cinquantanove), uliveto, classe U, are 48 (quarantotto) e ca 90 (novanta), R.D. Euro 17,68, R.A. Euro 21,47, al foglio 22 (ventidue), particella 150

REGISTRATO A GIULIANOVA

8/8/2014

AL N. 4525

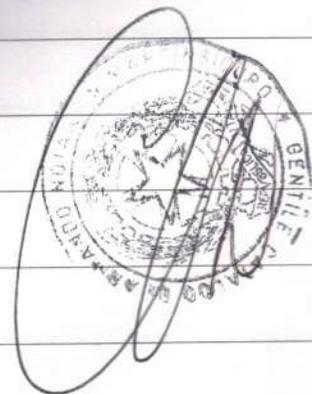
SERIE ET
VERSATA LA SOMMA DI

EURO 1300,00

TRASCRITTO IL 11/8/14

A ASCOLU PICENO

AI NN. 5388 / 3884



(centocinquanta), seminativo, classe 4, are 39 (trentanove) e ca 50 (sessanta), R.D.

Euro 12,27, R.A. Euro 18,41, al foglio 22 (ventidue), particella 269 (duecentosessan-

tanove), seminativo, classe 4, ha 1 (uno), are 50 (cinquanta) e ca 15 (quindici), R.D.

Euro 46,53, R.A. Euro 69,79 e al foglio 22 (ventidue), particella 271 (duecentoset-

tantuno), seminativo, classe 4, are 56 (cinquantasei) e 25 (venticinque), R.D. Euro

17,43, R.A. Euro 26,15, acquistato, usufruendo delle agevolazioni fiscali per la pic-

cola proprietà contadina di cui alla L. 504/54 ed alla L. 509/65 e successive modifi-

che, integrazioni e proroghe, con atto a mio rogito in data 26 novembre 2011

rep.13423/3723, registrato il 5 dicembre 2012 al n.7610 serie 1T, e trascritto il 5 di-

cembre 2012 al n.8796/6326;

B) l'immobile oggetto della presente compravendita per la sua natura e posizione;

funzionale all'esercizio dell'attività agricola svolta [redacted]

che, pertanto, intende acquistarlo, destinandolo a servizio e pertinenza del suddetto

fondo agricolo già da essa posseduto.

Tutto ciò premesso e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto le

parti convengono e stipulano quanto segue:

[redacted]
sita in **Acquaviva Picena in Contrada Forola, Strada Forola IV** (catastralmente

Contrada Forola n.70) e precisamente:

- fabbricato fatiscente ed inagibile destinato a servizio e a pertinenza del fondo agri-

colo di cui in premessa, censito in catasto urbano come unità collabente, sviluppan-

tesi ai piani terra e primo, con annesso terreno avente destinazione agricola, il tutto

della complessiva superficie catastale tra parte coperta e scoperta di mq.1430 (mille-

quattrocentotrenta), [redacted]

D. sopra descritto in premessa per due lati e strada Forola IV per gli altri due, salvo altri
an- se e come variati. Detto immobile risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune
R.D. di Acquaviva Picena al **foglio 22** (ventidue), **particella 250** (duecentocinquanta), u-
set- nità collabente, senza rendita, Contrada Forola n. 70, piano T - 1, il terreno risulta al-
Euro tresi censito nel Catasto Terreni del medesimo Comune al **foglio 22** (ventidue), **par-
pic- ticella 250** (duecentocinquanta), ente urbano di are 14 (quattordici) e ca 30 (trenta)
odifi- senza reddito in partita 1 (uno).
2012 La parte venditrice dichiara che l'unità immobiliare urbana venduta è un fabbricato fa-
15 di- tiscente ed inagibile, censito come unità collabente e pertanto una porzione immobi-
lione è liare per la quale non è prevista l'iscrizione nel catasto fabbricati con attribuzione di
BRETTI rendita nè sussiste allo stato attuale l'obbligo di presentazione di planimetria, ai sen-
ddetto si della vigente normativa, ed in particolare a norma dell'articolo 3, comma 2, del
atto le D.M. 2 gennaio 1998 n.28; non esistono pertanto i presupposti per l'applicazione al
Caroli- presente atto delle previsioni di cui all'articolo 29, comma 1 - bis, della legge 27 feb-
biliare braio 1985 n.52.
almente **Articolo 2:** Il prezzo è stato convenuto e a me notaio dichiarato in complessivi Euro
do agri- 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero) Ad ogni effetto di legge le parti,
iluppan- del presente atto, dichiarano in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR
a, il tutto 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace
0 (mille- nonchè dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione
quirente amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei
dati, che il prezzo come sopra convenuto viene così corrisposto:
- quanto ad Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) a mezzo di un assegno
circolare non trasferibile n.4037643245 12 emesso in data 26 luglio 2012 dalla Ban-
ca di Credito Cooperativo Picena Società Cooperativa filiale di San Benedetto del

Tronto ed intestato alla parte venditrice;

- quanto ad Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) a mezzo di un assegno circolare non trasferibile n.8370267260 -04 emesso in data 20 settembre 2013 dalla Banca dell'Adriatico S.p.A., filiale di Ascoli Piceno ed intestato alla parte venditrice;

- quanto ad Euro 7.000,00 (settemila virgola zero zero) a mezzo di un assegno circolare non trasferibile n.8270423314 - 10 emesso in data 22 novembre 2013 dalla Banca dell'Adriatico S.p.A., filiale di San Benedetto del Tronto ed intestato alla parte venditrice;

- quanto ad Euro 6.000,00 (seimila virgola zero zero) a mezzo di un assegno bancario non trasferibile n.5305802772 - 10 tratto in data 26 marzo 2014 sulla Banca dell'Adriatico S.p.A., filiale di Ascoli Piceno ed intestato alla parte venditrice;

- quanto ad Euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero) a mezzo di un assegno bancario non trasferibile n.5305802773 - 11 tratto in data 30 aprile 2014 sulla Banca dell'Adriatico S.p.A., filiale di Ascoli Piceno ed intestato alla parte venditrice;

- quanto ad Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) a mezzo di un assegno bancario non trasferibile n.5305802774 - 12 tratto in data 30 maggio 2014 sulla Banca dell'Adriatico S.p.A., filiale di Ascoli Piceno ed intestato alla parte venditrice;

- quanto alla restante somma di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) detta somma improduttiva di interessi, dovrà essere pagata dalla parte compratrice alla parte venditrice, entro quarantacinque giorni da oggi, precisato comunque che il termine come sopra pattuito non si configura quale termine essenziale, per gli effetti di cui all'articolo 1457 del codice civile.

La parte venditrice prende atto che, ai fini del pagamento della suddetta somma, la parte compratrice utilizzerà il netto ricavo della somma da erogarsi alla medesima parte compratrice da parte della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PICENA

Articolo 5: La parte venditrice garantisce che quanto venduto è di sua piena ed esclusiva proprietà e libera disponibilità essendole pervenuto per successione testa-

sce altresì che l'immobile stesso è libero da iscrizioni o trascrizioni comunque pregiudizievoli, da oneri reali, vincoli o gravami, servitù passive, privilegi anche fiscali volendo essere tenuta in caso contrario all'evizione e ai danni come per legge.

Articolo 6: La parte venditrice come sopra comparsa e rappresentata, ai sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni e del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380:

- da me Notaio previamente ammonita e resa edotta - ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. n.445 del 28 dicembre 2000 - circa le sanzioni di legge per il caso di dichiarazioni mendaci, formazione di atti falsi o loro uso dichiara che la costruzione del fabbricato in oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore all'1 settembre 1967 e che successivamente non sono state eseguite modificazioni o variazioni suscettibili di licenza, concessione edilizia o permesso di costruire anche in sanatoria, nè sono stati adottati i provvedimenti sanzionatori previsti dalle sopra citate leggi. La parte acquirente prende atto di quanto testè dichiarato dalla parte venditrice e dichiara a sua volta di aver provveduto ad accertare la veridicità delle dichiarazioni stesse a mezzo tecnici di propria fiducia;

- mi consegna il certificato di destinazione urbanistica, contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti il terreno in oggetto rilasciato dal Comune di Acquaviva Picena in data 22 luglio 2014, n.014/2014, pratica n.0341 nc-14 che, in originale si allega

ALLEGATO "A" AL N. 4155 DI RACC



COMUNE DI
ACQUAVIVA PICENA

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

C.F. 00376660445

Via S. Rocco n. 9 - CAP 63075 - Tel 0735/764005 - 0735/764808 - Fax 0735/764643

Servizio n. 3: urbanistica ed ambiente.

Certificato n. 014/2014

Pratica n. 0341 nc - 14.

Riferimento a prot. 4605 del 3.07.2014.

Data 22.07.2014

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A richiesta della ditta [redacted]
visto l'art. 30 del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e ss. mm. e ii.;
visto il P.R.G. vigente;
visti gli atti di ufficio:



CERTIFICA

1) Che il terreno distinto al Catasto di questo Comune al foglio n. 22, particella n. 250, ha la seguente destinazione urbanistica:

STRUMENTO URBANISTICO : PIANO REGOLATORE GENERALE.

DESTINAZIONE URBANISTICA: ZONE AGRICOLE.

PRESCRIZIONI:

art. 72 - disposizioni generali sulle aree

art. 73 - disposizioni generali sugli edifici

art. 74 - Piano di Utilizzazione agricola: suddivisione del territorio e criteri generali

art. 75 - Piano di Utilizzazione agricola: tipologie di intervento su edifici ed aree in rapporto alla forma del territorio agricolo.

Come da allegate fotocopie NTA PRG.

Si specifica che le particelle di cui sopra, in parte della sua superficie sono caratterizzate dalla zona di tutela integrale dei crinali (art. 30 NTA del PPAR).

Il provvedimento richiesto, ai sensi dell'art. 15 della legge n. 183/2011, è rilasciato con la seguente dicitura: "il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi".



IL RESPONSABILE
Ing. Maurizio Medori

Art. 71 - Spazi scoperti

Le indicazioni di cui al presente articolo non sempre trovano riferimento nelle planimetrie (se non a costo di confusione e poca chiarezza), esse costituiscono un "codice" al quale riferirsi per tutte le proposte di carattere urbanistico ed edilizio che seguiranno il P.R.G..

Gli spazi scoperti all'interno delle aree per attività economiche di servizio, quando specificatamente perimetrati e identificati con una lettera minuscola (a - alberata, p - parco, v - prato, p - parcheggio, l - area pavimentata), non possono essere coperti da edifici, ancorché precari, e devono essere sistemati con piantumazione a rasò (prato), con alberi e cespugli (alberata, parco), con pavimentazione almeno parzialmente permeabile (parcheggio, larghi).

Stralcio ultimo comma punto 32 dell'Atto del consiglio Provinciale n. 192 del 5.12.2000.

CAPO IV° ZONE AGRICOLE (A)

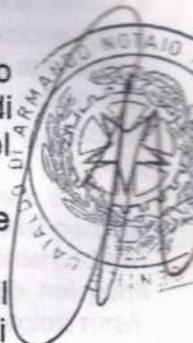
Art. 72 - Zone agricole: disposizioni generali sulle aree

1. Si definiscono "zone agricole ed hanno sigla A" quelle aree del territorio Comunale dedite ad attività agricola e non sottoposte ad alcuna tipologia di pianificazione. Esse fanno riferimento alle zone territoriali omogenee "E" del DM 1444/68.

2. Le aree agricole sono sottoposte in generale alle prescrizioni della legge Regionale n. 13/90 e del Regolamento Edilizio Comunale.

3. Nelle zone agricole sono consentiti solo interventi atti a favorire il mantenimento, la riqualificazione e lo sviluppo delle attività agricole, forestali e zootecniche, comunque non in contrasto con l'equilibrio ambientale. In particolare, dovranno essere seguiti alcuni indirizzi generali che non sono prescrittivi ma consigliati e comunque possono essere parte integrante di un "Piano di Utilizzazione Agricola" da redigersi a cura dell'Amministrazione Comunale ai sensi e per gli effetti della legislazione vigente:

- Aree prevalentemente argillose soggette a erosioni superficiali: attenta progettazione e realizzazione delle opere di regimazione idrologica (fossette, canalette, ecc.);
- Aree prevalentemente argillose interessate da frane e dissesti: evitare le coltivazioni intensive ed effettuare rimboschimenti con piante cedue e sottobosco in quelle abbandonate previa attenta progettazione e realizzazione delle opere di regimazione idrologica (fossette, canalette, ecc.);
- Aree prevalentemente sabbiose soggette ad erosioni superficiali o a fenomeni limitati di instabilità: è consigliato lo sviluppo di colture prevalentemente arboree (vigneti, oliveti e frutteti) e su pendii l'impianto di vigne a "girapoggio". Le opere di regimazione idrologica (fossette, canalette, ecc.) dovranno essere attentamente progettate e realizzate;
- Aree palustri o con affioramenti d'acqua: colture orticole con cura delle sorgenti, dei rivoli d'acqua e con salvaguardia della vegetazione palustre;



- Aree di degrado antropico (cave, discariche abbandonate): recupero geomorfologico ed eventuale rimboscimento, rinaturalizzazione o sistemazione a parco con specie autoctone;

- Aree ripariali (di fianco a fossi o torrenti): recupero geomorfologico ed eventuali interventi tesi al ripristino delle condizioni vegetazionali tipiche del sito attraverso la rinaturalizzazione con specie autoctone.

4. Sono considerati elementi strutturanti il territorio rurale: conformazione altimetrica, strade poderali e interpoderali, acque superficiali, filari e masse arboree non da produzione. Pertanto in generale non sono ammessi interventi che modificano la forma del territorio (accumuli e prelievi di terreno, terrazzamenti, formazione di laghetti e prosciugamenti, disboscamenti, ecc.). Quando questi siano resi necessari dall'uso agricolo dei suoli, possono essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale previo parere della Commissione edilizia. In particolare andranno osservate le seguenti prescrizioni:

- strade poderali e interpoderali: mantenimento delle dimensioni e dell'andamento originari, della sistemazione superficiale (in terra battuta e comunque senza asfalto), di pavimentazioni ed elementi particolari (muri di recinzione, portali, fontanili, ponti, elementi decorativi, ecc.); qualora le dimensioni esistenti siano tali da non consentire il passaggio di mezzi meccanici è consentito l'ampliamento dietro presentazione di progetto di intervento da inviarsi al vaglio della Commissione Edilizia Comunale;

- corsi d'acqua superficiali: mantenimento dell'andamento, dell'ampiezza e della forma degli alvei con ripristino, là dove necessario, della vegetazione riparia originaria, attraverso interventi di rinaturalizzazione con specie arboree autoctone;

- filari e masse arboree non da produzione: mantenimento, incremento e sostituzione in caso di moria degli alberi lungo le strade e della vegetazione ripariale lungo i corsi d'acqua; mantenimento delle siepi vive lungo le scarpate; mantenimento delle recinzioni arboree dei fondi. La sostituzione dovrà avvenire con essenze autoctone, in particolare la segnatura di eventuali nuovi percorsi poderali con gelsi, olmi (posti ad una distanza di 6 mt.) e di quelli interpoderali con roverelle (posti ad una distanza minima di m. 8); pini d'Alpeppo nei punti panoramici e di rifrimento, cipressi nei pressi di piccoli insediamenti religiosi rurali. Qualora il cambiamento delle colture in atto o l'introduzione di nuove colture comporti l'alterazione degli elementi suddetti, dovrà essere ottenuta l'autorizzazione del Sindaco su parere della Commissione Edilizia.

5. E' vietata la formazione di discariche e depositi di qualsiasi genere di materiale solido e liquido. Lo scarico è consentito solo nelle aree opportunamente indicate dall'Amministrazione Comunale.

6. E' fatto obbligo spostare sede, all'interno del territorio agricolo, al "deposito per rottami del tipo metallico" esistente lungo la strada per Colle Barattelle. La nuova area sarà proposta dagli aventi diritto, dimostrata la presenza di materiali non inquinanti e perfettamente sicuri dal punto di vista ambientale e sarà scelta sulla base alle seguenti condizioni:

- sia posta in zona non vincolata e sicura dal punto di vista geologico ed idrogeologico;
- non vi siano nelle vicinanze zone con particolari valori botanico vegetazionali; case agricole;
- l'area sia sistemata in modo tale da non essere visibile dai diversi punti di vista e con opportuni accorgimenti dal punto di vista ambientale;
- sia presentato idoneo progetto al vaglio della Commissione Edilizia Comunale, che garantisca da tutti punti vista da eventuali danni a persone e al territorio e prefirguri il fondamento elaborato "attenuazione degli impatti ambientali";
- la collocazione del deposito sia infine deliberata dal Consiglio Comunale.



disposizione della citata L.R. 13/90 e del Regolamento Edilizio vigente e comunque è consigliato un intervento teso a riconfermare la "tipologia edilizia" esistente, secondo alcuni criteri individuati nell'elaborato progettuale 2.B.6; ad ogni buon conto é fatto obbligo fare riferimento ai seguenti criteri generali:

- indice di edificazione per edifici e annessi agricoli pari a 0,03 mc./mq.;
- disposizione lungo strada negli insediamenti di crinale, lungo l'asse nord-est, sud-ovest negli insediamenti di poggio e comunque osservando la regola esistente quando il nuovo edificio si accosti ad altri;
- distanza minima della strada mt. 20,00, comunque con allineamento rispetto ad eventuali edifici esistenti e distacco da questi di almeno mt. 40,00;
- recinzione parziale (almeno due lati liberi, garantendo l'apertura verso i campi) realizzata con alberi e arbusti di essenze autoctone, ammettendo anche l'utilizzo di reti metalliche e/o plastificate integrate con siepi e arbusti di cui sopra e con muri bassi (dell'altezza massima di mt. 2) collocati preferibilmente sul fronte ed eventualmente integrati con la vegetazione di cui sopra; è vietata comunque la formazione di lotti chiusi di tipo urbano;
- numero di piani pari a 2 il primo dei quali parzialmente adibito a locali di servizio e garage (riproponendo il carattere dei poderi e delle ville padronali);
- sono consentiti piani seminterrati ed interrati secondo quanto disposto dalla legge 13/90 e dal Regolamento Edilizio Comunale;
- un solo accesso carrabile non asfaltato (terra battuta, pavimentazioni tradizionali, pavimentazioni con materiali nuovi cromaticamente idonei);
- assenza di balconi, ed altri corpi aggettanti;
- possibilità di inserire la "scala esterna" di tipo tradizionale;
- tetto a falde a padiglione o capanna;
- materiali da costruzione tradizionali e/o facenti riferimento a tecniche costruttive locali (paramenti in mattoni e/o intonaco, finiture in mattoni o cotto, gradi sottogradi, copertine di murature -, comignoli in mattoni riferiti a modelli locali, coperture in coppi, canali di gronda in rame), serramenti preferibilmente in legno, anche se é ammesso l'uso dell'alluminio verniciato di colori non brillanti o comunque compatibili con l'insieme dell'edificio.

7. E' ammessa la realizzazione di "annessi agricoli" necessari per la conduzione del fondo e consentiti dalla L.R. 13/90; essi possono essere realizzati:

- per gli imprenditori agricoli a titolo principale secondo i dettami di cui alla L.R. 13/90 e successive modifiche o integrazioni; se costruzioni chiuse essi possono essere realizzati con tecnologie quali muratura, con paramento in mattoni o intonacato, con copertura in coppi e finiture in legno e rame, infissi in legno; se costruzioni aperte essi possono essere realizzati con strutture verticali in legno o metallo copertura in coppi e finiture in legno e rame.
- per tutti gli altri casi in cui siano a richiedere annessi agricoli cittadini che NON siano imprenditori agricoli a titolo principale é possibile realizzare annessi agricoli aventi un carattere PRECARIO e PROVVISORIO, si richiede comunque il possesso di un lotto minimo di terreno pari a 5.000 mq.; é possibile un rapporto di edificazione pari 10 mq. ogni 1.000 mq. di terreno sino ad un massimo di 30 mq. totali; é vietato nella realizzazione di tali strutture qualsiasi struttura di carattere permanente e l'uso di pannelli cementizi prefabbricati.

8. E' ammessa la costruzione di costruzioni del tipo serre e capanni, solo se temporanee, ed espressamente motivate per la conduzione del fondo (L.R. 13/90) sia da parte di aziende del settore, imprenditori agricoli a titolo principale o singoli cittadini; é ammesso l'utilizzo di tecnologie e materiali forniti dal mercato.

Art. 74 - Piano di Utilizzazione Agricola - suddivisione del territorio e criteri generali

1. Caratteristiche generali: il territorio agricolo di Acquaviva Picena è suddividibile in tre diverse sottozone: di "fondovalle", "pendio" e "crinale o poggio".

- Ac: fondovalle

Si definiscono zone di fondovalle quelle aree poste orograficamente in prossimità (entro 300 mt, misurati planimetricamente) di fossi, corsi d'acqua, depressioni orografiche in zone di compulso delle acque.

- Ac: pendio

Si definiscono zone di pendio quelle aree poste orograficamente tra le aree di fondovalle e quelle di crinale o poggio. Destinazioni d'uso: attività agricole.

- Ad: crinale e poggio

Si definiscono zone di crinale o poggio quelle aree poste orograficamente in prossimità (entro 200 mt, misurati planimetricamente) di crinali o poggi.

2. Criteri generali: l'Amministrazione Comunale di Acquaviva Picena, ai sensi e per gli effetti della normativa vigente L.R. 13/90e successive modifiche ed integrazioni), si riserva la possibilità di realizzare un Piano Pluriennale di Utilizzazione Agricola. Esso, effettuati gli studi opportuni, avrà il compito di suddividere il territorio nelle tre citate sottozone: di "fondovalle", "pendio" e "crinale o poggio".

Art. 75 - Piano di Utilizzazione Agricola - tipologie di intervento su edifici ed aree in rapporto alla forma del territorio agricolo

All'interno del Piano Pluriennale di Utilizzazione Agricola di cui all'art. precedente da realizzarsi a cura dell'Amministrazione Comunale di Acquaviva Picena ai sensi e per gli effetti della normativa vigente L.R. 13/90e successive modifiche ed integrazioni, verranno date indicazioni specifiche sul recupero di edifici, sulla nuova realizzazione degli stessi, compresi gli accessi, sulla coltivazione del fondo e sulle modalità di utilizzo culturale dei terreni. Nelle more della realizzazione del piano valgono le norme di cui ai seguenti articoli.

Art. 76 - Edilizia rurale di interesse storico - Disposizioni generali

Nelle zone e aree agricole nelle quali sono stati individuati manufatti agricoli di interesse storico è prevista la tutela architettonica dell'edificio e le tutele paesaggistica e ambientale dell'intorno; sono dunque vietati tutti gli interventi di nuova costruzione, anche per gli annessi agricoli. Per gli edifici esistenti individuati nella tavola 1.G.1 "Analisi stato attuale e assetto del patrimonio storico: insediamenti storici e case rurali" contrassegnati da sigla sono

al presente atto sotto la lettera "A" e mi dichiara che dopo il rilascio del certificato e

e tutti non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici che concernono

il terreno. Dichiaro e garantisce inoltre la parte venditrice che il terreno oggetto

della presente vendita non è interessato da procedimenti di esproprio anche in itin-

erale, non è oggetto di ordinanza del Sindaco competente accertante l'effettuazione di

ottimizzazione abusiva, non è stato percorso dal fuoco negli ultimi quindici anni, non è

oggetto di rapporti contrattuali agrari comunque denominati e non è oggetto di diritti

di prelazione (anche agraria ai sensi delle leggi 590/65 e 817/71 e successive modifi-

che ed integrazioni) a favore di terzi.

Articolo 7: Le parti, dichiarano di essere edotte del contenuto e degli obblighi di cui

ai D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e 29 dicembre 2006 n. 311 e successive modifica-

zioni in materia di prestazione energetica degli edifici. In relazione a tale normativa,

la parte acquirente, per quanto occorrer possa, da atto di aver ricevuto le informazio-

ni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica degli edifici, mentre la

parte venditrice, come sopra comparsa e rappresentata, dichiara espressamente

che poiché il fabbricato venduto trovasi allo stato fatiscente ed inagibile è escluso, ai

sensi delle vigenti normative, dall'obbligo di dotazione ed allegazione dell'attestato di

prestazione energetica.

Articolo 8: [redacted] dichiara di aver effettuato l'acquisto di

cui al presente atto per la formazione e l'arrotondamento della piccola proprietà con-

tinua e chiede - ai sensi e per gli effetti di cui all'art.2 comma 4 bis del D.L.

194/2009 come convertito nella L.25/2010 - l'applicazione delle agevolazioni fiscali

per la piccola proprietà contadina di cui alla L. 504/54 ed alla L. 509/65 e successive

modifiche, integrazioni e proroghe ed a tal fine dichiara di avere tutti i requisiti richie-

sti per usufruire delle suddette agevolazioni esse [redacted] iscritta

nell'apposita sezione INPS con progressivo azienda n.875016 (giusta attestato rila

sciato dall'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale (Coltivatore Diretto) sede di A

scoli Pieno, in data 26 novembre 2012) [redacted] dichiara

noltre di essere a conoscenza delle cause di decadenza dalle agevolazioni medes

me.

Articolo 9: Con riferimento all'art.35, comma 22 del Decreto Legge 223/2006, com

convertito nella legge 248/2006 e successive modifiche le parti, in via sostitutiva c

atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità pena

in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministra

zione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, in

completa o mendace indicazione dei dati, dichiarano che il presente atto è sta

concluso senza l'intervento di alcun mediatore.

Articolo 10: Ai fini fiscali le parti dichiarano che tra loro non esiste alcun vincolo

coniugio o di parentela in linea retta o tale considerato ai sensi dell'art. 26 del D.P.

n. 131 del 26 aprile 1986. I comparanti a mia richiesta confermano che i numeri

codice fiscale sopra riportati corrispondono a quelli a loro attribuiti dall'amministra

ne finanziaria.

Articolo 11: Le parti mi esonerano dalla lettura dell'allegato dichiarando di aver

espressa conoscenza. Le spese del presente atto dipendenti e successive sono

carico della parte acquirente.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai comparanti i quali

approvano e con me notaio lo sottoscrivono a conferma. Consta di tre fogli in pa

dattiloscritti da persona di mia fiducia ed in parte completati da me Notaio a ma

di cui intere le prime nove facciate e della decima fin qui. Quindi il presente atto v

ne quindi sottoscritto dai comparanti e da me notaio alle ore sedici e minuti ventic

...a attestato rila-

que

...etto) sede di A-

Firmato in calce ed in margine:

...RETT dichiara i-



...lazioni medesi-

-AVV. CATALDO GENTILE NOTAIO.

...223/2006, come

Copia conforme all'originale
si rilascia per uso CONSENTITO
DALLI LEGGI

...via sostitutiva di

...onsabilità penali

...dell'amministra-

REGISTRATO 25 AGO 2014

...o di omessa, in-



...ente atto è stato



...e alcun vincolo di

...art. 26 del D.P.R.

...o che i numeri di

...dall'amministrazio-

...iarando di averne

...successive sono a

...mparenti i quali lo

...di tre fogli in parte

...me Notaio a mano,

...il presente atto vie-

...ci e minuti venticin-

Repertorio n.13.423

Raccolta n.3.723

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladodici il giorno ventisei del mese di novembre, in Martinsicuro, nel mio studio alla via Roma n.88/B,

avanti a me Avv. Cataldo Gentile, Notaio in Martinsicuro, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Teramo e Pescara, sono comparsi:

[Redacted]

dall'altra:

[Redacted]

[Redacted]

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale convengono e stipulano quanto segue:

[Redacted]

REGISTRATO A GIULIANOVA
IL 51/12/2012
AL N. 7610
SERIE AT
VERSATA LA SOMMA DI
EURO 1086,00

TTA
SCRITTO IL 51/12/12
A ASCOLI PICENO
AI NN. 8789/6326



[REDACTED] comunale, salvo altri se e come varia-

ti. Detto immobile risulta censito nel Catasto Terreni del Comune di Acquaviva Pice-

na al **foglio 22** (ventidue), **particella 59** (cinquantanove), uliveto, classe U, are 48

(quarantotto) e ca 90 (novanta), R.D. Euro 17,68, R.A. Euro 21,47, al foglio 22 (ven-

tidue), **particella 150** (centocinquanta), seminativo, classe 4, are 39 (trentanove) e

ca 60 (sessanta), R.D. Euro 12,27, R.A. Euro 18,41, al foglio 22 (ventidue), **parti-**

cella 269 (duecentosessantannove) [derivante dalla ex particella 242 (duecentoqua-

rantadue)], seminativo, classe 4, ha 1 (uno), are 50 (cinquanta) e ca 15 (quindici),

R.D. Euro 46,53, R.A. Euro 69,79 e al foglio 22 (ventidue), **particella 271** (duecen-

tosettantuno) [derivante dalla ex particella 246 (duecentoquarantasei)], seminativo,

classe 4, are 56 (cinquantasei) e 25 (venticinque), R.D. Euro 17,43, R.A. Euro

26,15.

Articolo 2: Il prezzo è stato espressamente convenuto tra le parti ed a me notaio di-

chiarato in complessivi Euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero zero).

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto

di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in

caso di dichiarazione mendace nonchè dei poteri di accertamento dell'amministrazio-

ne finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incom-

pleta o mendace indicazione dei dati, che il prezzo come sopra convenuto viene

così corrisposto:

- quanto ad Euro 7.500,00 (settemilacinquecento virgola zero zero) a mezzo di un

assegno circolare non trasferibile n.4037692305 10 emesso in data 26 luglio 2012

dalla Banca di Credito Cooperativo Picena Società Cooperativa filiale di San Bene-

detto del Tronto ed intestato alla parte venditrice;

- quanto ad Euro 17.500,00 (diciassettemilacinquecento virgola zero zero) a mezzo

di un assegno circolare non trasferibile n.4038311625 10 emesso in data 23 novem-

bre 2012 dalla Banca di Credito Cooperativo Picena Società Cooperativa filiale di

San Benedetto del Tronto ed intestato alla parte venditrice;

- quanto alla restante somma di Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) a

mezzo di un assegno circolare non trasferibile n.8370200055 09 emesso in data 23

novembre 2012 dalla Banca dell'Adriatico S.p.a. filiale di Ascoli Piceno ed intestato

alla parte venditrice.

Essendo stato così integralmente pagato il prezzo pattuito la parte venditrice ne rila-

scia ampia e liberatoria quietanza a saldo con rinuncia al diritto d'ipoteca legale.

Articolo 3: La parte venditrice, trasferisce il possesso di quanto oggetto del presen-

te contratto dalla data odierna e pertanto da tale data passano rispettivamente a fa-

vore ed a carico della parte acquirente ogni relativo provento od onere. Tutti gli oneri

comunque afferenti a data anteriore a quella odierna, anche se accertati o posti in e-

sazione successivamente, rimangono ad esclusivo carico della parte venditrice.

Le parti precisano, comunque che, la parte acquirente è già stata immessa nella de-

tenzione del bene oggetto della presente vendita fin dalla data del contratto prelimi-

nare infra meglio indicato.

Articolo 4: La vendita viene fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di di-

ritto in cui l'immobile venduto attualmente si trova, ben conosciuto dalla parte acqui-

rente con tutte le aderenze e pertinenze, accessioni, diritti, azioni, ragioni, usi e co-

munioni, servitù attive e passive se e come esistenti.

Articolo 5 La parte venditrice, dichiara e garantisce che il terreno venduto è di sua

piena ed esclusiva proprietà e libera disponibilità, essendole pervenuto quanto alle

particelle 150 (centocinquanta), 269 (duecentosessantanove) e 271 (duecentosettan-

tuno) per successione in morte del signor [REDACTED]

[REDACTED]

cella 59 (cinquantanove) per atto di compravendita a rogito del notaio Caserta del 14 marzo 2007 repertorio 185254/15760, trascritto ad Ascoli Piceno il 23 marzo 2007 al n.2316 reg. part. e al n. 3619 reg. gen..

La parte venditrice, volendo in caso contrario essere tenuta all'evizione ed ai danni come per legge, garantisce altresì che quanto venduto è libero da iscrizioni o trascrizioni comunque pregiudizievoli, da oneri reali, censi, livelli, usi civici, vincoli o gravami, servitù passive, privilegi anche fiscali.

Articolo 6: La parte venditrice, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.30 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n.380, mi consegna il certificato di destinazione urbanistica, contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti il terreno in oggetto rilasciato dal Comune di Acquaviva Picena in data 25 (venticinque) ottobre 2012 (duemiladodici) n.041/12 che, in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" - omissane da me notaio la lettura per espressa concorde dispensa avutane dai comparenti - e mi dichiara che dopo il rilascio del certificato e a tutt'oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno. La parte acquirente dichiara di ben conoscere detto certificato e la destinazione urbanistica propria del terreno acquistato.

Dichiara e garantisce inoltre la parte venditrice, che il terreno oggetto della presente vendita non è interessato da procedimenti di esproprio anche in itinere, non è oggetto di ordinanza del Sindaco competente accertante l'effettuazione di lottizzazione abusiva, non è stato percorso dal fuoco negli ultimi quindici anni, non è oggetto di rapporti contrattuali agrari comunque denominati e non è oggetto di diritti di prelazione

(anche agraria ai sensi delle leggi 590/65 e 817/71 e successive modifiche ed integrazioni) a favore di terzi.

Articolo 7: [REDACTED] dichiara di aver effettuato l'acquisto di cui al presente atto per la formazione della piccola proprietà contadina e chiede - ai sensi e per gli effetti di cui all'art.2 comma 4 bis del D.L. 194/2009 come convertito nella L.25/2010 - l'applicazione delle agevolazioni fiscali per la piccola proprietà contadina di cui alla L. 504/54 ed alla L. 509/65 e successive modifiche, integrazioni e proroghe ed a tal fine dichiara di avere tutti i requisiti richiesti per usufruire delle suddette agevolazioni essendo ella Coltivatrice Diretta iscritta nell'apposita sezione INPS con progressivo azienda n.875016 (giusta attestato rilasciato dall'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale (Coltivatore Diretto) sede di Ascoli Piceno, in data odierna). [REDACTED] dichiara inoltre di essere a conoscenza delle cause di decadenza dalle agevolazioni medesime.

Articolo 8: La parte acquirente, chiede di portare in detrazione l'imposta pari ad Euro 112,50 (centododici virgola cinquanta) pagata come imposta di registro sulla caparra confirmatoria alla registrazione del preliminare di compravendita per l'immobile sopra indicato, sottoscritto in data 26 luglio 2012 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto il 9 agosto 2012 al n.2559 serie 3.

Articolo 9: Ai fini fiscali le parti dichiarano che tra loro non esiste alcun vincolo di coniugio o di parentela in linea retta o tale considerato ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986. I componenti a mia richiesta confermano che i numeri di codice fiscale sopra riportati corrispondono a quelli a loro attribuiti dall'amministrazione finanziaria.

Articolo 10: Con riferimento all'art.35, comma 22 del Decreto Legge 223/2006, come convertito nella legge 248/2006 e successive modifiche le parti, in via sostitutiva

di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e 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 il presente atto è stato concluso senza l'intervento di alcun mediatore.

Articolo 11: Le spese del presente atto dipendenti e successive sono a carico della parte acquirente.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai comparenti i quali lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono a conferma. Consta di due fogli in parte dattiloscritti da persona di mia fiducia ed in parte completati da me Notaio a mano, di cui intere le prime sei facciate e della settima fin qui. Quindi il presente atto viene sottoscritto dai comparenti e da me notaio alle ore diciannove e minuti trenta.

Firmato in calce ed in margine:

AVV. CATALDO GENTILE NOTAIO.

Copia conforme all'originale
si rilascia per uso *consentito dallo stesso*

Alloriniwro **16 APR. 2013**





COMUNE DI
ACQUAVIVA PICENA

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO
C.F. 00376660445
Via S. Rocco n. 9 - CAP 63075 - Tel 0735/764005 - 0735/764808 - Fax
0735/764643

ALLEGATO A AL N. 3723 D/MAEP

Servizio n. 3
Urbanistica
Ambiente

Certificato n. 041/12

Data 25.10.2012

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A richiesta della ditta: ~~SUGLIEM MARNELLA~~
visto l'art. 30 del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e ss. mm. e ii.;
visto il P.R.G. vigente;
visti gli atti di ufficio;

CERTIFICA

1) Che il terreno distinto al Catasto di questo Comune al foglio n. 22 particella n. 59 - 150 - 269 - 271, ha la seguente destinazione urbanistica:

STRUMENTO URBANISTICO : PIANO REGOLATORE GENERALE.

DESTINAZIONE URBANISTICA: ZONE AGRICOLE.

PRESCRIZIONI:

- art. 72 - disposizioni generali sulle aree
- art. 73 - disposizioni generali sugli edifici
- art. 74 - Piano di Utilizzazione agricola: suddivisione del territorio e criteri generali
- art. 75 - Piano di Utilizzazione agricola: tipologie di intervento su edifici ed aree in rapporto alla forma del territorio agricolo.

Come da allegate fotocopie NTA PRG.

Si specifica inoltre che le particelle di cui sopra, sono caratterizzate dalla zona di tutela orientata dei crinali di II e III ordine (art. 30 NTA del PPAR).



IL RESPONSABILE
dott. Ing. Maurizio Medori

