BORRELLI PROGETTAZIONE E SERVIZI S.R.L.
Via Provinciale N.22 - 82030 – Faicchio (BN) –
C.F. e P. IVA 01418800627 - N. R.E.A. 118831

Comune di Pietraroja

Provincia di Benevento

P.S.R. CAMPANIA 2014-2020

Misura6: Sviluppo delle aziende agricole e delle imprese – Sottomisura 6.4: Sostegno a investimenti nella creazione e nello sviluppo di attività extra agricole. Tipologia 6.4.1.: Creazione e Sviluppo della diversificazione delle imprese agricole.

Progetto: Rifunzionalizzazione di un immobile aziendale da destinare ad alloggio e ristorazione agrituristica e riqualificazione area esterna per attività ludiche – sportive e ricreative

Committente: Meglio Nicola

Località:Mastramici di Sotto – Case Sparse

Tavola n.8: TITOLI DI PROPRIETA'

I PROGETTISTI

IL COMMITTENTE

Repertorio n. Raccolta n.

VENDITA CON AGEVOLAZIONI FISCALI EX ART.9 D.P.R. 601/1973

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette il giorno undici del mese di maggio

in Benevento e nel mio studio sito alla Via Ennio Goduti n.10, primo piano;

Innanzi a me **Avv.Giovanni IANNELLA**, Notaio residente in Benevento, iscritto nel Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Benevento ed Ariano Irpino,

SONO COMPARSI

1) MEGLIO Anastasia nata a Pietraroja (BN) il 19 gennaio 1971 (cod.fisc.MGL NTS 71A59 G626A) domiciliata, anche fiscalmente, in Cerreto Sannita (BN) alla località Cesine di Sopra n. 223, coniugata in regime di comunione legale dei beni con PARENTE Sergio;

2) MEGLIO Nicola nato a Pietraroja (BN) il 10 settembre 1968 (cod.fisc.MGL NCL 68P10 G626T), ivi domiciliato, anche fiscalmente, alla contrada Mastramici Case Sparse n.6, coniugato in regime di comunione legale dei beni.

Detti costituiti, della cui identità personale io notaio sono certo, dichiarano che tra le parti non intercorrono rapporti di parentela in linea retta, o ad essi equiparati ai fini delle imposte sulle successioni e donazioni, e mi chiedono di ricevere il presente atto col quale

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO APPRESSO:

1) **La signora MEGLIO Anastasia**, con le più ampie garanzie di legge,

VENDE E TRASFERISCE

al signor MEGLIO Nicola, che accetta e compra, **la piena proprietà** dei seguenti immobili e quote di immobili siti nel Comune di **Pietraroja (BN)** alla localita' Mastramici Case Sparse, e precisamente di:

a) intero appezzamento di terreno a destinazione agricola esteso are 5.70 (are cinque e centiare settanta),

- **intero pertinenziale fabbricato di natura rurale composto da appartamento ultimato** di vani catastali 6,0 (sei virgola zero) tra piano terra e primo, e **da porzione in corso di costruzione** che si sviluppa stra piano terra e primo, con annessa pertinenziale corte esclusiva (part.lla 266 sub 1 bcnc),

il tutto confinante con beni dell'acquirente per più lati e strada comunale per Cerreto Sannita, salvo altri;

censiti

il terreno nel Catasto Terreni al **foglio 29:**

- **part.lla 260**, are 5.70, seminativo III, R.D.E. 0,50 e R.A.E. 1,91.

ed il fabbricato nel Catasto dei Fabbricati al **foglio 29:**

- **part.lla 266 sub 2, c**ateg.A/4, cl.3, vani 6,0, R.C.E. 179,73 c.da Mastramici Case Sparse, piano T-1;

- **part.lla 266 sub 3,** in corso di costruzione, c.da Mastramici Case Sparse, piano T-1.

b) intero di appezzamento di terreno a destinazione agricola esteso nell'intero are 35.50 (are trentacinque e centiare cinquanta), confinante con via ed altri beni di esso acquirente per due lati, salvo altri;

censito nel Catasto Terreni al **foglio 29:**

- **part.lla 173 di complessive are 35.50** di cui:

porz.AA di are 16.00, pascolo arb.II, R.D.E. 1,24 e R.A.E. 0,50;

porz.AB di are 19.50, seminativo III, R.D.E. 1,71 e R.A.E. 6,55;

particella venduta per ogni diritto spettante alla venditrice fino all'intero, pur se inte-

stato ad altri.
Le parti precisano che il fabbricato in oggetto costituisce pertinenza del terreno stesso in oggetto e di altri vicini terreni già di proprietà dell'acquirente e che relativamente al medesimo fabbricato sussistono ad oggi tutti i requisiti e le condizioni, oggettive e soggettive, per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali.
2) Ai sensi e per gli effetti dell'art.29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n.52:
- si precisa che i dati di identificazione catastale della porzione di fabbricato in oggetto, di cui alla detta **particella 266 sub 2 del foglio 29**, come sopra riportati, riguardano quanto raffigurato nella relativa ultima planimetria regolarmente depositata in catasto, identificata e richiamabile tramite i detti dati catastali;
- la venditrice dichiara che i detti dati catastali della porzione di fabbricato in oggetto, di cui alla detta **particella 266 sub 2 del foglio 29**, e la detta relativa planimetria depositata in catasto, sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.
Le parti dichiarano che per quanto concerne l'immobile in oggetto di cui alla **particella 266 sub 3 del foglio 29** non sussistono i presupposti per l'applicazione, al presente atto, delle previsioni di cui all'art.29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n.52, in quanto detta particella identifica unità immobiliare urbana non ancora ultimata, per la quale non è previsto l'obbligo di denuncia al catasto dei fabbricati, non è prevista l'iscrizione nel medesimo catasto con attribuzione di rendita, e non sussiste, quindi, allo stato attuale l'obbligo di presentazione di planimetria, ai sensi della vigente normativa, ed in particolare a norma dell'art.3, comma 2, del D.M. 2 gennaio 1998 n.28.
3) La venditrice dichiara che gli immobili in oggetto, riportati in catasto in testa ad altri, sono ad essa pervenuti, quali beni personali, in virtù di usucapione, non accertata giudizialmente, conseguente a suo possesso pubblico, pacifico, continuato ed ininterrotto, protrattosi animo domini, per oltre un ventennio, indipendentemente da qualsiasi altro titolo o causa.
4) Quanto in oggetto viene venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come pervenuto alla venditrice e come dalla stessa posseduto, con ogni diritto, accessorio, pertinenza, comunione e servitù, attiva e passiva e con ogni diritto su parti comuni.
5) La venditrice garantisce la piena ed esclusiva proprietà e titolarità di quanto alienato e la libertà dello stesso da ipoteche, oneri, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, anche di natura fiscale, e diritti di terzi in genere.
6) Il prezzo della presente vendita è stato stabilito in complessivi Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero).
Le parti della presente vendita, anche ai sensi degli art.li 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, da me notaio ammonite sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace, anche in sostituzione di atto di notorietà, dichiarano e convengono:

A)

che la presente cessione d'immobili è stata conclusa senza alcun intervento o opera professionale di mediatori;

B) che di detto prezzo:

- Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) sono stati corrisposti, prima del presente atto, dalla parte acquirente alla parte venditrice, che ne rilascia quietanza, a mezzo di assegno bancario non trasferibile n.0005291631-07 tratto a firma di esso ME-

GLIO Nicola su conto corrente n.102072 in essere presso Banca Sviluppo, filiale di Cerreto Sannita in data 05 maggio 2017, all'ordine di essa venditrice MEGLIO Anastasia;

- Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) dovranno essere corrisposti, dalla parte acquirente alla parte venditrice, senza interessi nè corrispettivi nè compensativi, entro due anni da oggi.

Le parti convengono a carico della parte venditrice l'onere di agire per la risoluzione del presente atto in conseguenza dell'eventuale inadempimento all'obbligo del pagamento del detto residuo prezzo, nonchè di trascrivere, ai sensi dell'art. 2652 n. 1 c.c., la relativa domanda giudiziale, entro la data del 31 dicembre 2019, con precisazione che l'omessa trascrizione, entro il suddetto termine, costituirà anch'essa prova dell'avvenuto pagamento del prezzo, salve le disposizioni inderogabili.

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale e rilascia quietanza di pagamento della detta parte di prezzo di euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) già corrisposta.

Le parti, per il pertinenziale detto fabbricato di cui alla detta part.lla 266 sub 2, chiedono l'applicazione del disposto di cui all'art.lo 1, comma 497, della legge 23/12/2005 n.266, dichiarando che il valore relativo, determinato secondo i criteri di cui all'articolo 52, commi 4 e 5, del D.P.R. 131/1986, è di EURO 22.645,98 (ventiduemilaseicentoquarantacinque virgola novantotto) e che il valore imponibile è invece pari a 0 (zero), trattandosi di pertinenziale fabbricato rurale il cui reddito è ricompreso in quello dei terreni di cui costituiscono pertinenza (cfr. Circolare Ministero Finanze 21 marzo 2000 n.50/E).

7) Il terreno in oggetto ha la **destinazione urbanistica** riportata nel certificato rilasciato dal Comune di Pietraroja (BN) in data 04 aprile 2017, che in originale viene allegato al presente atto sotto la **lettera A)** e di cui i comparenti mi dispensano dalla lettura.

La venditrice dichiara che dalla data di rilascio del citato certificato non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici e che i terreni in oggetto non sono stati percorsi e/o danneggiati dal fuoco.

8) La venditrice, ai sensi e per gli effetti degli art.li 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, da me notaio ammonita sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, con riferimento alla normativa sull'edilizia, dichiara che i lavori di costruzione del fabbricato in oggetto sono stati iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967.

9) Le parti dichiarano di essere state da me notaio edotte su tutti gli obblighi inerenti la certificazione e la prestazione energetica di edifici di cui al D.Lgs. 192/2005, e la parte acquirente dà atto di aver ricevuto, relativamente al fabbricato in oggetto, le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici, ed in particolare di aver ricevuto l'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)** inerenti l'immobile in oggetto di cui alla detta part.lla 266 sub 2 redatto dall'ing. Paola Borrelli in data 10 maggio 2017, che si allega al presente atto sotto la **lettere B) e** di cui i comparenti mi dispensano dalla lettura.

La venditrice dichiara che il detto APE allegato è tuttora valido ed efficace anche perchè l'immobile oggetto della detta attestazione non ha subito alcuna modifica successiva e relativamente allo stesso sono state rispettate le prescrizioni di controllo della prestazione energetica degli impianti, come previste dalla vigente normativa.

10) Nel possesso legale e materiale degli immobili in oggetto la parte acquirente si intende immessa da oggi, con ogni effetto utile ed oneroso.

11) Le parti dispensano il Direttore dell'Agenzia del Territorio competente dall'iscrive-

re ipoteche d'ufficio.
12) Le spese della presente vendita e conseguenziali sono a carico dell'acquirente, il quale evidenziando che gli immobili in oggetto sono ubicati in zona montana, chiede l'applicazione al presente atto delle agevolazioni fiscali previste dall'art.9 del D.P.R. n.601/1973 ed all'uopo dichiara: di essere coltivatore diretto ed imprenditore agricolo professionale; di effettuare il presente acquisto anche per l'arrotondamento e l'accorpamento della proprietà diretto coltivatrice posseduta in territorio montano; di possedere terreni in agro di Cerreto Sannita (BN) e Pietraroja (BN).

Il presente atto, da me notaio letto ai comparenti che lo approvano, consta di un foglio di carta per facciate quattro, scritte con mezzi meccanici da persona di mia fiducia e da me notaio completate a mano e viene sottoscritto alle ore tredici e minuti trenta.