

VENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

G. 1

Il ventidue novembre duemilasette.

In Napoli alla via Giovanni Pascoli n. 4/b.

Avanti a me Dr. Nicola Angelone, notaio in Napoli, con studio ivi alla via Giovanni Pascoli n. 4/b, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, senza la presenza dei testimoni, non ricorrendo alcuno dei presupposti di cui all'art. 48 della legge n. 89/1913, ivi compresa la richiesta delle parti,

sono personalmente comparsi i signori:

1) Carla D'Amato, nata a Scafati (NA) il 3 dicembre 1935 ed ivi residente alla via Cesare Battisti n. 27, N.C.F. DMR CRL 35T43 I483N;

2) Mauro Scarlato, nato a Napoli (NA) il 27 agosto 1949 e residente in Salerno (SA) alla via Roma n. 258, N.C.F. SCR MRA 49M27 F839P;

3) Claudio Arezzi, nato a Ragusa (RG) il 10 gennaio 1943 e residente in Napoli (NA) alla Piazza dei Martiri n. 30, N.C.F. RZZ CLD 43A10 H163W;

tutti, non in proprio, ma nella qualità di procuratori della signora Cavallaro Evelina Giovanna, nata a New Haven (Connecticut - USA) il 10 febbraio 1916, e residente in Napoli (NA) in Piazza Vittoria n. 7, N.C.F. CVL VNG 16B50 Z404C, giusta procura per notaio Luigi Ventrosini del 7 novembre 2006, registrata a Napoli il 13 novembre 2006, che in copia certificata conforme dal notaio Ventrosini in data 21 novembre 2006, al presente atto si allega sotto la lettera "A" e che essa parte procuratrice, ai sensi del D.P.R. 445/2000 artt. 3 e 76, ammonita da me notaio sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, dichiara e garantisce tutt'ora valida ed efficace;

appresso indicata, per brevità, **parte venditrice;**

4) Granato Luisa, nata a Somma Vesuviana (NA) il 6 settembre 1957, nella qualità di amministratrice unica e legale rappresentante della società unipersonale "Napoli Project s.r.l.", con sede in Brusciiano, alla via Cimitero Traversa Privata n. 73, dove domicilia per la carica, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, avente codice fiscale e numero iscrizione nel Registro delle Imprese di Napoli 05807191217, autorizzata a sottoscrivere il presente atto in virtù dei poteri a lei attribuiti dal vigente statuto sociale;

appresso indicata, per brevità, **parte acquirente;**

intervengono altresì i signori:

5) Musella Vincenzo, nato a Napoli (NA) il 12 febbraio 1957 e residente in Napoli (NA) al Corso Sirena n. 197, N.C.F. MSL VCN 57B12 F839X, coniugato in regime di comunione legale;

REGISTRATO a NAPOLI

13-12-2007 118158

Serie XI AM R32841

Scatta €53425,00

6) Fiore Francesco, nato ad Aprigliano (CS) il 27 maggio 1949, residente in Quarto (NA) alla via L. Einaudi n. 2, C.F. FRI FNC 49E27 A340E, nella qualità di dirigente Confagricoltura e rappresentante del "Sindacato Provinciale Impresa Familiare Coltivatrice" con sede in Napoli al Corso Arnaldo Lucci n. 137.

I componenti, della cui identità e qualità personale io notaio sono certo,

MI PREMETTONO

- che la signora Cavallaro Evelina Giovanna è piena ed esclusiva proprietaria, tra l'altro, dei seguenti beni immobili siti in Napoli - San Giovanni a Teduccio, alla via Bernardo Quaranta n. 25, e precisamente:

a) appezzamento di terreno della estensione complessiva di mq 11.700 (undicimilasettecento), con sovrastanti strutture serricole e relativi impianti, il tutto nell'insieme confinate con: proprietà della parte venditrice, via Aviglione, proprietà Di Mauro e proprietà di Accardo Costantino.

Riportato, il tutto, nel Catasto Terreni di Napoli al fol. 177, particelle:

- 182, orto irriguo, cl. 1, are 66,52, R.D.E. 393,36, R.A.E. 137,42;

- 183, orto irriguo, cl. 1, are 46,06, R.D.E. 272,37, R.A.E. 95,15;

- 180, ente urbano, are 4,42;

b) porzione del fabbricato, già rurale, composta detta porzione dalle seguenti unità immobiliari:

1) locale deposito, al piano terra, della superficie catastale di mq 28 (ventotto) e consistenza di mq 20 (venti), confinante con: bene sub.4, bene sub. 1 e corte comune, anch'essa sub. 1; con accesso diretto dal cortile comune;

2) piccolo appartamento, al piano terra, della consistenza di 1,5 (uno virgola cinque) vani catastali, confinante con: beni subb. 8, 5, 4, 6, 1 e cortile; con accesso a mezzo della scala esterna annessa all'appartamento in proprietà esclusiva e che si diparte dal cortile comune;

2) piccolo appartamento, al primo piano, della consistenza di 3 (tre) vani catastali, confinante con: beni subb. 10, 2 e corte comune; con accesso dalla scala esterna scoperta che si diparte dal cortile comune, che dà accesso ad altra proprietà della venditrice.

Riportati, rispettivamente, nel Catasto Fabbricato di Napoli alla Sezione SGO, fol. 8, particella 50, subb.:

-- 3, Via Bernardo Quaranta n. 25, P.T., Z.C. 14, categ. C/2, cl. 2, cons. mq 20, sup. cat. mq 28, R.C.E. 81,60;

-- 7, Via Bernardo Quaranta n. 25, P.T., Z.C. 14, categ. A/4, cl. 3, vani 1,5, R.C.E. 51,13;

-- 11, Via Bernardo Quaranta n. 25, P.1, Z.C. 14, categ. A/4, cl. 3, vani 3, R.C.E. 102,26.

Ai beni venduti sono annessi i proporzionali diritti di com-

proprietà sulla strada di accesso al fondo che si diparte dalla via B. Quaranta n. 25 e che attraversa la particella 181, lungo il confine nord e l'area cortilizia della particella 50; su tale strada, della larghezza costante di metri lineari 6 (sei), oltre al passaggio pedonale e carrabile è consentito alla parte acquirente, con carattere reale, di attraversarla con tutti i sottoservizi utili e necessari al suolo (elettrici, idrici, telefonici, gas ecc.);

- che quanto sopra indicato è pervenuto alla signora Cavallaro Evelina Giovanna in virtù di vendita per notaio Pietro Bianchi del 6 giugno 1963, registrato a Sorrento il 28 giugno 1963 al n. 2358 e trascritto a Napoli il 17 giugno 1963, ai nn. 26643/19285, con la precisazione:

--- che, nel citato atto, la parte venditrice è stata identificata come Cavallaro Evelina e non come Cavallaro Evelina Giovanna;

--- che le particelle 180, 183 e 182 derivano rispettivamente dalle originarie particelle 45 e 81, mentre la particella 50 deriva dalla originaria particella 45;

- che di tutti i beni sopra descritti il sig. Musella Vincenzo è nel possesso materiale da lungo tempo, quale coltivatore del fondo;

- che con preliminare del 29 dicembre 2006, registrato in data odierna, i procuratori della venditrice promettevano di vendere al signor Musella Vincenzo o a persona da quest'ultima nominata, tutto quanto oggetto del presente contratto;

- che il signor Musella Vincenzo oggi nomina acquirente la società Napoli Project s.r.l. ferma restando la conduzione degli immobili di esso Musella Vincenzo, che, come sopra assistito, intende rinunciare alla sola prelazione agraria.

TANTO PREMESSO

le costituite parti convengono e stipulano quanto segue.

ARTICOLO 1 = RICHIAMO

La premessa è patto e forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO 2 = CONSENSO ED IMMOBILE

Cavallaro Evelina Giovanna, con ogni garanzia di legge, compresa quella per l'evizione, come sopra rappresentata, vende alla società unipersonale Napoli Project s.r.l. che, a mezzo dell'amministratrice unica e legale rappresentante, Granato Luisa, acquista, i seguenti beni immobili tutti siti in Napoli - San Giovanni a Teduccio, alla via Bernardo Quaranta n. 25, e precisamente:

a) appezzamento di terreno della estensione complessiva di mq 11.700 (undicimilasettecento) con sovrastanti strutture serricole e relativi impianti, il tutto meglio descritto con confini e dati catastali in premessa alla lettera "a" (fol. 177, particelle:

- 182, are 66,52, R.D.E. 393,36;

- 183, are 46,06, R.D.E. 272,37;

- 180, ente urbano, are 4,42);

b) porzione del fabbricato, già rurale, composta detta porzione dalle seguenti unità immobiliari:

1) locale deposito, al piano terra, della superficie catastale di mq 28 (ventotto) e consistenza di mq 20;

2) piccolo appartamento, al piano terra, della consistenza catastale di vani 1,5 (uno virgola cinque);

2) piccolo appartamento, al primo piano, della consistenza di 3 (tre) vani catastali;

(rispettivamente, in Catasto alla Sezione SGO, fol. 8, particella 50, subb.:

-- 3, categ. C/2, cons. mq 20, sup. cat. mq 28, R.C.E. 81,60;

-- 7, categ. A/4, vani 1,5, R.C.E. 51,13;

-- 11, categ. A/4, vani 3, R.C.E. 102,26);

meglio descritta con confini e dati catastali in premessa alla lettera "b".

Ai beni venduti sono annessi i proporzionali diritti di comproprietà sulla strada di accesso al fondo che si diparte dalla via B. Quaranta e che attraversa la particella 181, lungo il confine nord e l'area cortilizia della particella 50; su tale strada, oltre al passaggio pedonale e carrabile è consentito alla parte acquirente, con carattere reale, di attraversarla con tutti i sottoservizi utili e necessari al suolo (elettrici, idrici, telefonici, gas ecc.).

Detta strada è meglio raffigurata con il colore giallo nella planimetria che al presente atto, previa visione, accettazione e sottoscrizione, si allega sotto la lettera "B", per formarne parte integrante e sostanziale.

ARTICOLO 3 = PRECISAZIONI E NORMATIVA URBANISTICA

Quanto oggetto del presente atto viene trasferito, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto alla parte acquirente.

La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza e relativamente alle porzioni di fabbricato, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dello stesso, tali per legge, destinazione e titoli.

La parte alienante, ai sensi del D.P.R. 445/2000 artt. 3 e 76, come sopra rappresentata, ammonita da me notaio sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, con riferimento all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dichiara che le costruzioni oggetto del presente atto sono state realizzate in data anteriore al giorno 1 settembre 1967 e che successivamente alla loro realizzazione non hanno subito modifiche planivolumetriche e/o di destinazione d'uso tali da richiedere provvedimenti in sanatoria.

Con riferimento al disposto dell'art. 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la parte

alienante ha prodotto il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno in oggetto, rilasciato dal Comune di Napoli in data 28 giugno 2007, prot. n. 586 e che si allega al presente atto sotto la lettera "C".

La parte alienante dichiara altresì che non sono intervenute, successivamente al rilascio del certificato suddetto modificazione degli strumenti urbanistici.

La parte venditrice ai sensi degli artt. 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, come sopra rappresentata, consapevole delle responsabilità penali cui può andare incontro rendendo dichiarazioni mendaci, dichiara e attesta, per quanto possa occorrere, che non sussiste allo stato, in relazione al disposto dell'art. 6 del D.L. 192/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, l'obbligo di dotare la porzione immobiliare in oggetto dell'attestato di certificazione energetica previsto in sua sostituzione dall'art. 11 del citato Decreto Legislativo.

ARTICOLO 4 = PREZZO E RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

Il prezzo della vendita, tenuto anche conto di quanto indicato al successivo articolo "5", è stato dalle parti, di comune accordo, convenuto ed accettato, a corpo, in complessivi euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila virgola zero zero) di cui:

- euro 80.000,00 (ottantamila virgola zerozero) per il terreno con destinazione agricola;
- euro 290.000,00 (duecentonovantamila virgola zerozero) per il terreno con destinazione Bb;
- euro 80.000,00 (ottantamila virgola zerozero) per la parte urbana, in considerazione della vetustà e delle cattive condizioni statico locative.

Detta somma è stata così regolata:

- quanto ad euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) a mezzo assegno circolare di pari importo emesso in data 18 ottobre 2006 dalla Banca Monte Paschi di Siena, filiale di Napoli, in favore di Cavallaro Evelina con clausola non trasferibile, portante il numero 706.6040243350-11;
- quanto ad euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) a mezzo assegno circolare di pari importo emesso in data 20 dicembre 2006 dalla Banca Monte Paschi di Siena, filiale di Napoli, in favore di Cavallaro Evelina con clausola non trasferibile, portante il numero 706.6040279200-07;
- quanto ad euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) a mezzo numero due assegni circolari, ciascuno di euro 12.500,00 (dodicimilacinquecento virgola zerozero) entrambi emessi in data 5 febbraio 2007 dalla Banca Monte Paschi di Siena, filiale di Napoli, in favore di Cavallaro Evelina, con clausola non trasferibile, portanti i numeri 706.6040287420-11 e 706.6040294859-01;

con la precisazione che tutti i predetti assegni sono stati consegnati dal signor Musella Vincenzo quale promittente ac-

quirente in forza del richiamato preliminare;

- quanto ad euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) a mezzo numero due assegni circolari, ciascuno di euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) entrambi emessi in data 19 ottobre 2007 dalla Banca di Credito Popolare, filiale di Torre del Greco, in favore di Cavallaro Evelina con clausola non trasferibile, portanti i numeri 52-0313351305 e 52-0313351306;

- quanto ad euro 195.000,00 (centonovantacinquemila virgola zerozero) a mezzo numero quattro assegni circolari tutti emessi dalla Banca di Credito Popolare di Torre del Greco filiale di Bruscianno in favore della signora Cavallaro Evelina con clausola non trasferibile emessi in data 21 novembre 2007 di cui tre dell'importo di euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zerozero) ciascuno 52-03281867-04; 52-03281822-11 e 52-03281823-12 e l'ultimo dell'importo di euro 45.000,00 (quarantacinquemila virgola zerozero) portante il numero 52-03281824-00;

- euro 80.000,00 (ottantamila virgola zerozero) a mezzo di un assegno di conto corrente n. 1044776 acceso presso la Banca di Credito Popolare filiale di Bruscianno emesso il 22 novembre 2007 con clausola non trasferibile a favore della signora Cavallaro Evelina Giovanna ed a firma del legale rappresentante della società Napoli Project s.r.l. portante il n. 18.787.191-07;

Stante il pagamento come sopra effettuato, la parte venditrice, come sopra rappresentata, nel dichiarare di aver ricevuto tutti gli assegni sopra menzionati, salvo il buon fine degli stessi, con la sottoscrizione del presente atto, rilascia quietanza liberatoria a saldo dichiarando di non aver null'altro a pretendere e rinuncia all'iscrizione di qualsiasi ipoteca legale.

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 nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati:

- che il prezzo, come sopra convenuto, è stato corrisposto con i suddetti mezzi di pagamento;

- che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 c.c..

ARTICOLO 5 = POSSESSO E RINUNZIA ALLA PRELAZIONE AGRARIA

Il possesso giuridico di quanto oggetto del presente viene trasferito da oggi dalla parte venditrice alla parte acquirente, mentre il possesso materiale dei beni stessi continua ad essere tenuto dal conduttore sig. Musella Vincenzo.

Quest'ultimo, assistito dal dr. Francesco Fiore, nella sud-

detta qualità, dichiara di rinunciare alla prelazione agraria e/o riscatto, fermo restando, come detto, il possesso materiale degli immobili e comunque tutti i diritti in capo al medesimo maturati per migliorie e comunque, delle indennità tutte dovute, ai sensi dell'art. 43 della legge 203 del 3 maggio 1982.

ARTICOLO 6 = GARANZIE

La parte venditrice presta le garanzie di legge e dichiara che gli immobili in oggetto sono liberi da pignoramenti, sequestri, oneri reali, privilegi, diritti che ne diminuiscano il libero godimento e la piena disponibilità e che non vi sono iscrizioni né trascrizioni pregiudizievoli.

ARTICOLO 7 = DICHIARAZIONI DI PARENTELA E SPESE

Le parti dichiarano che tra di loro non intercorre alcuno dei rapporti di cui all'art. 26, D.P.R. 131/86.

Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico della parte acquirente.

ARTICOLO 8 = PLUSVALENZA

Ai sensi del comma 496 della Legge 23 dicembre 2005 n. 266 art. 1, trattandosi di cessione a titolo oneroso di immobili acquistati da non più di cinque anni, la parte venditrice, dichiara che provvederà a pagare la plusvalenza realizzata con la presente vendita nella propria dichiarazione dei redditi.

La parte acquirente chiede altresì che in sede di registrazione del presente atto si tenga conto dell'importo di euro 875,00 (ottocentosettantacinque virgola zerozero) già corrisposto in sede di registrazione del preliminare in data 22 novembre 2007 n. 3/13095.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto questo atto che, unitamente agli allegati, ho letto alle parti che a mia interpellanza lo approvano e confermandolo lo sottoscrivono con me notaio alle ore dieci e minuti trenta.

Questo atto, scritto a macchina da persona di mia fiducia e completato di mio pugno, occupa di quattro fogli tredici facciate intere e quanto alla quattordicesima scritta sino qui.

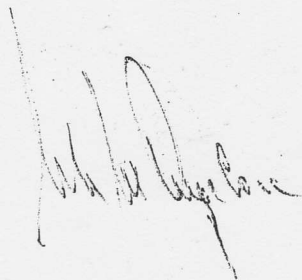
F.to: Carla D'Amaro, Mauro Scarlato, Claudio Arezzi, Granato Luisa, Musella Vincenzo, Francesco Fiore, Notaio Nicola Angelone (sigillo).

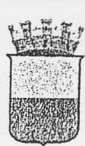
LA PRESENTE COPIA, COMPOSTA DA SEI

FOGLI E' CONFOR-

ME ALL'ORIGINALE.

NAPOLI, LI 11 GENNAIO 2008





Allegato "C" al rep.
26685/8034

COMUNE DI NAPOLI

Dipartimento Pianificazione Urbanistica



Vista l'istanza presentata dal Sig. **Auriemma** **Ciro** in data **19.06.2007**, protocollo n. **0586**; relativa alla richiesta di certificato di destinazione urbanistica ed esistenza o meno di vincoli paesaggistici ai sensi del decreto legislativo 22.01.2004, n. 42, recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio", parte terza; vista la planimetria del nuovo catasto terreni ad essa allegata relativa all'area contrassegnata con le indicazioni:

loglio n. **177** (sezione unica Napoli), particella n. **50-80-81-177-178-180-182-183** ;

sotto l'art. 30, comma 2 e 3, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380; vista la "variante al piano regolatore generale, centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale" approvata con decreto del presidente della giunta regionale della Campania n. 323 del 11.06.2004, pubblicato sul bollettino ufficiale della Regione Campania n. 29 del 14.06.2004; vista la delibera di consiglio comunale di Napoli n. 35 del 19.02.2001 di adozione della predetta variante; vista la delibera di consiglio comunale di Napoli n. 137 del 22.07.2003 di controdeduzioni alle osservazioni presentate alla stessa; vista la delibera di giunta regionale della Campania n. 083/AC del 25.03.2004 di approvazione della citata variante, con proposte di modifica; vista la delibera di consiglio comunale di Napoli n. 106 del 26.05.2004 di controdeduzioni alla suddetta delibera regionale; tenuto conto che la citata variante recepisce integralmente i contenuti, gli elaborati e le norme del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino Nord-Occidentale della Campania approvato con deliberazione di G.R.C. n.4797 del 25.10.2002 (attestato n.52/1 del Consiglio Regionale della Campania - pubblicato sul BURC n.51 del 13.11.2006), in uno con la predisposizione della carta della pericolosità idraulica, della carta della pericolosità da frana e della conseguente carta del rischio atteso; consultati gli atti di ufficio e per quanto di competenza;

CERTIFICA

che la suddetta variante assoggetta l'immobile distinto con la particella n.180-183 al regime della zona *B agglomerati urbani di recente formazione* (articolo n. 31 norme di attuazione), sottozona *Bb espansione recente* (articolo n. 33 norme di attuazione) e l'immobile distinto con la particella n.50-80-81-177-178-182 al regime della zona *E componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio* (articolo n. 39 norme di attuazione), sottozona *Ea aree agricole* (articolo n. 40 norme di attuazione).

l'immobile oggetto della richiesta rientra nel perimetro delle aree classificate a "stabile", come risulta dalla tavola n.12 (vincoli geomorfologici) e non rientra tra le aree a *rischio atteso - per fattori di pericolosità idraulica da frana* di cui al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino Nord-Occidentale della Campania.

l'immobile oggetto della richiesta non rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

lo stesso immobile non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal decreto legislativo 22.01.2004, n.42, recante *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, Parte Terza; né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano-amaldoli" e "Posillipo" approvati, rispettivamente, con Dm 06.11.1995 (pubblicato sulla Gu n. 9 del 12.01.1996) con Dm 14.12.1995 (pubblicato sulla Gu n. 47 del 26.02.1996); né nella nuova perimetrazione del parco regionale "Campi Flegrei" istituito con Deliberazione di Giunta Regionale n.2775 del 26.09.2003 e approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.782 del 13.11.2003 pubblicati sul B.U.R.C. numero speciale 27.05.2004, né nella perimetrazione del "Parco - Metropolitano delle colline di Napoli" istituito con Deliberazione di Giunta Regionale n.855 del 10.06.2004 e approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.3922 del 14.07.2004 pubblicati, rispettivamente, sul B.U.R.C. n.36 del 07.07.2004 e n.37 del 02.08.2004.

in fine si comunica che il servizio non è al momento in condizioni di fornire informazioni circa la sussistenza dei vincoli di cui alla ex legge 11.06.1922, n.778, essendo in attesa di conoscere la relativa localizzazione da parte della competente soprintendenza.

è fatto salvo ogni altro vincolo previsto da disposizioni di legge nonché i contenuti, gli elaborati e le norme del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino nord-occidentale della Campania.

si rilascia a richiesta di parte per gli usi consentiti dalla legge.

Il dirigente

Arch. Mario Moraca

Napoli

28 GIU. 2007

