
Attrezzature sportive area ricreativa ed orti urbani
in Via Pigna, Napoli

committente

Alfa 91 s.r.l.
via Camaldolilli 25, Napoli

n elaborato **UrDis02d**

oggetto **disponibilità dei beni
RELAZIONE NOTARILE**

commessa	fase	comparto	tipo	numero	rev.
085	p	Ur	dis	02	d


rev.	data	redatto	verificato	approvato	oggetto revisione
d	01-2017	VF	VF	ODA	quarta emissione
c	11-2015	VF	VF	ODA	terza emissione
b	01-2015	ODA	ODA	ODA	seconda emissione



ALFA 91 S.R.L.
Amministratore

coordinamento, progettazione architettonica e paesaggistica
Od'A Officina d'architettura S.r.l.
Direttore Tecnico: arch. Alessandra Fasanaro

collaboratori:
arch. Vincenzo Fiorillo

 **od'a** officina d'architettura

33 via p.e.imbriani info@oda.na.it
80132 napoli www.oda.na.it
tel + 39 081 661430 p. iva 07757610634
fax + 39 081 5512020 cciaa 656217

MARCO LENHARDY
NOTAIO

VIA TOLEDO, 329 - 80134 NAPOLI
TEL. 081.411129 - FAX 081.421028
e-mail: mlenhardy@notariato.it



RELAZIONE NOTARILE IPO - CATASTALE

RICHIEDENTE

Società "ALFA 91 S.R.L.", con sede in Napoli alla Via Camaldolilli n.25, capitale sociale di euro 10.329,13 (diecimilatrecentoventinove/13) interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Napoli, codice fiscale, numero di iscrizione e partita I.V.A. 06485360637, nonchè al R.E.A. al n.493595.

OGGETTO

Suolo posto nel Comune di Napoli alla località "La Pigna", esteso complessivamente 22.028 (ventiduemilaventotto) metri quadrati catastali e riportato nel Catasto Terreni del Comune di Napoli al foglio 95 come segue:

--- in ditta Alfa 91 S.r.l. con sede in Largo S. Maria La Nova n.8 con sede in Napoli codice fiscale 00286930615 proprietà per 1000/1000, particella 811, are 99.45, agrumeto, classe 2, R.D. euro 246,54 R.A. euro 105,29;

--- in ditta Alfa 91 Srl con sede in Napoli codice fiscale 06485360637 proprietà per 1000/1000, con i seguenti ulteriori dati:

P.LLA	ARE	QUALITA'	CLASSE	R.D.	R.A.
846	4.12	vigneto arb	2	10,43	3,09
848	30.79	vigneto arb	2	77,92	23,06
851	85.92	vigneto arb	2	217,43	64,34

Il sottoscritto dott. **MARCO LENHARDY**, notaio in Napoli con studio alla Via Toledo n.329, iscritto nel Ruolo dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, esaminati il titolo di provenienza ed i Registri del Catasto e del competente Ufficio dei Registri Immobiliari fino al giorno 16 novembre 2016,

CERTIFICA QUANTO SEGUE:

PROVENIENZA

Atto di compravendita ricevuto dal notaio Pietro Mazza di Roma in data 2 aprile 1992 rep.51785/17700 (registrato a Roma il 16.4.1992 al n.22146/1V e trascritto a Napoli 1 il 3.4.1992 ai nn.8379/6329) - al quale hanno fatto seguito l'atto di rettifica, relativo all'erronea indicazione del codice fiscale della società acquirente, ricevuto dal medesimo notaio Mazza in data 21 aprile 1992 rep.51984/17778 (registrato a Roma il 14.5.1992 al n.24835/1B) e l'atto di rettifica, relativo all'erronea omissione iniziale della particella 137 del foglio 95, autenticato dal suddetto notaio Mazza in data 3 agosto 2005 rep.102992 e rep.102995/34270 (registrato a Roma 5 l'8.8.2005 e trascritto a Napoli 1 il 31.8.2005 ai nn.32078/15334) - con il quale la società "LI-

QUIDAZIONE CONCORDATIZIA DEI BENI DELLA S.G.I. Sogene S.p.a. in liquidazione", con sede in Roma, ha venduto alla società "ALFA 91 S.R.L." la piena proprietà del più ampio suolo in Napoli alla località "La Pigna" - all'epoca identificato in Catasto con le particelle 126, 127, 128, 134, 135, 137, 141, 142, 143, 556 (ex 136) e 624 (ex 136) del foglio 95 - della cui maggiore consistenza fa parte il suolo in oggetto.

STORIA CATASTALE

--- particella 811 (ex particella 777, a sua volta ex particella 669, a sua volta ex particella 127 di ettari 2.23.30);
--- particella 846 (ex particella 137 di are 9.50);
--- particella 848 (ex particella 143 di are 66.23);
--- particella 851 (ex particella 835, a sua volta ex particella 814, a sua volta ex particella 732, a sua volta ex particella 624 di ettari 1.10.28).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 in data 20 dicembre 2011 ai nn.33718/5162 a favore della Banco di Napoli S.p.A., con sede in Napoli, e contro la società "ALFA 91 S.R.L." per la complessiva somma di euro 10.000.000,00 (diecimilioni/00), gravante sul suolo all'epoca riportato in Catasto al foglio 95 con le particelle 137 (di are 9.50), 143 (di are 66.23) e 814 (di are 63.60), a garanzia del debito nascente dal mutuo fondiario concesso alla medesima società con atto ricevuto dal notaio Benedetto Giusti di Napoli in data 16 dicembre 2011 rep.7718/3507 (registrato a Napoli 1 il 19.12.2011 al n.29635/1T), mutuo originariamente dell'importo di euro 5.000.000,00 (cinquemilioni/00) e della durata di anni 30 (trenta) - precisandosi che con atto da me notaio ricevuto in data 26 giugno 2015 rep.290/218 (registrato a Casoria (NA) il 2.7.2015 al n.2752/1T ed annotato a Napoli 1 il 2.7.2015 ai nn.15049/1277) le particelle 846, 848 e 851 sono state liberate dall'ipoteca in parola.

PRECISAZIONI

=I=

Pur non essendo evidenziati nella mappa del Catasto Terreni (che si allega alla presente relazione sotto la lettera "A" e nella quale il terreno oggetto della medesima relazione è evidenziato con colorazione in giallo), nel sottosuolo di una porzione dell'attuale particella 848 la società "ALFA 91 S.R.L." ha realizzato ai sensi della legge 122/1989 (c.d. "legge Tognoli") n.78 (settantotto) boxes auto interrati a venti accesso da Via della Pigna, ad oggi tutti alienati a terzi.

La realizzazione di tali boxes è stata preceduta dalla stipula dei seguenti atti di vincolo a favore del Comune di Na-



MARCO LENHARDY
NOTAIO

VIA TOLEDO, 329 - 80134 NAPOLI
TEL. 081.411129 - FAX 081.421028
e-mail: mlenhardy@notariato.it

poli, e precisamente:

--- 1) atto del notaio Nicola Capuano di Napoli in data 7 maggio 1999 rep.92892/18824 (registrato a Napoli il 19.5.1999 al n.9531/A e trascritto a Napoli 1 il 4.6.1999 ai nn.12353/7589), al quale hanno fatto seguito:

- l'atto del notaio Paolo Aponte di Napoli in data 22 luglio 1999 rep.4816/1733 (trascritto a Napoli 1 il 30.7.1999 ai nn.18110/11200);

- l'atto del medesimo notaio Aponte in data 17 maggio 2000 rep.5302 (trascritto a Napoli 1 il 24.5.2000 ai nn.11035/7063);

- l'atto del notaio Giuseppe Cioffi di Acerra (NA) in data 6 febbraio 2002 rep.7407 (trascritto a Napoli 1 il 5.3.2002 ai nn.6463/4864);

- l'atto del menzionato notaio Aponte in data 26 marzo 2003 rep.7040 (trascritto a Napoli 1 il 4.4.2003 ai nn.7966/5219);

--- 2) atto del medesimo notaio Aponte in data 23 giugno 2000 rep.5373 (trascritto a Napoli 1 il 27.6.2000 ai nn.14243/9222), al quale hanno fatto seguito:

- l'atto del notaio Alfonso Monda di Napoli in data 25 maggio 2004 rep.158470 (trascritto a Napoli 1 il 1.6.2004 ai nn.15378/9595);

- l'atto del medesimo notaio Monda in data 21 dicembre 2006 rep.167599 (trascritto a Napoli 1 il 27.12.2006 ai nn.58982/26720).

In relazione al complesso di tali boxes auto (Condominio Box Pigna 95) è stato depositato negli atti del notaio Roberto Chiari di Napoli con verbale in data 12 marzo 2012 rep.23525/14082 il regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali, il cui articolo 3 recita testualmente: "Il solaio di copertura dei singoli box, nella dimensione corrispondente alla superficie del suolo circoscritto dai muri divisorii di ogni singolo box, è di proprietà esclusiva del proprietario del box con tutti i diritti e gli oneri corrispondenti. E' fatto salvo, in ogni caso, alla società proprietaria costruttrice il diritto di superficie sull'intero solaio, con la possibilità da parte della stessa - e solo di essa - di sopraelevazione, purchè questa non pregiudichi la statica del complesso sottostante."

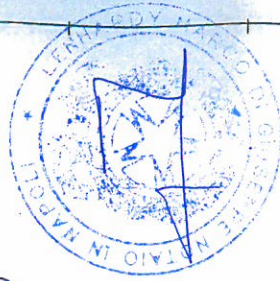
=II=

Con atto autenticato dal Segretario Generale del Comune di Napoli dott. Gaetano Virtuoso in data 26 febbraio 2010 rep.80660 (registrato a Napoli 1 il 16.3.2010 al n.3442/3 e trascritto a Napoli 1 il 17.3.2010 ai nn.7459/4731) è stata stipulata tra il Comune di Napoli e la società "ALFA 91 S.R.L." una Convenzione avente ad oggetto l'attuazione di un Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa privata, recante tra l'altro la cessione a favore del Comune delle aree identificate dalle particelle 812 (di are 2.88) e 815 (di are 26.66) del foglio 95 (precisandosi che la cessione della

prima particella risulta ancora non volturata in Catasto).
Napoli, 23 novembre 2016, in Via Toledo n. 329

Marco Janhardy nota





N.ro 23525 del repertorio (*) N.ro 14087 della raccolta

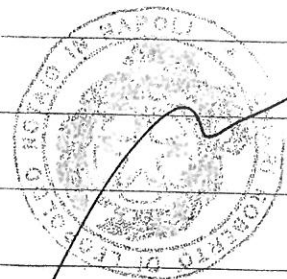
La causa di

DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

registrazione

REPUBBLICA ITALIANA

Oggi, dodici marzo duemiladodici, in Napoli, nel mio studio, davanti a me dott. Roberto Chiari fu Leopoldo, Notaio in Napoli, con studio alla Piazza Leonardo n. 25, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola,



e' presente

Nittolo Domenico nato a Napoli il diciannove settembre mil-
lenovecentocinquantadue residente ivi alla via Egiziaca a

Pizzofalcone n. 20, cod. fisc. BRR NTN 60C05 F8390 *note NTT DNC 52P19 F8391K*

Il costituito, della cui identità personale io Notaio sono certo, agendo nella dichiarata qualità di amministratore pro tempore del "Condominio Box Pigna 95" in Napoli alla via Pigna n. 95, codice fiscale 94204360633, mi chiede di ricevere il presente atto mediante il quale

dichiara

di depositare, come in effetti deposita il Regolamento di Condominio relativo al condominio in parola, regolamento consistente in trenta articoli, con allegate tabelle millesimali, corredate da relazione tecnica di supporto redatta dall'ing. Massimo Giani in data 2 novembre 2000, regolamento che si allega, il tutto sotto la lettera A.

Detto regolamento di condominio predisposto dalla società co-

truttrice di box "Alfa 91 s.r.l." ed approvato da ciascun proprietario in occasione dell'acquisto del proprio rispettivo box, costituisce e costituirà la disciplina dell'edificio e ne regola e regolerà il funzionamento degli enti condominiali.

Il costituito consente ed autorizza il sig. Conservatore dei RR.II. di Napoli 1 a trascrivere il presente atto perchè se ne abbia pubblica e legale conoscenza con sua dispensa da responsabilità e da iscrizioni di ufficio.

Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto che ho letto alla parte una all'allegato.

Essa parte, interpellata, mi ha dichiarato che il contenuto del presente e' conforme alla sua volontà sottoscrivendolo con me Notaio una agli allegati alle ore tredici.

Il presente e' stato dattiloscritto da persona di mia fiducia

sotto la mia direzione. *e consegnato di atto fuso*

Consta il presente di un foglio scritto su due facciate fin qui.

Romario Mattolo



ff. 23525
Recc. 14087
allegato "A4"

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO



Titolo I

Parte generale

Art. 1 - Premesso che la s.r.l. Alfa '91 ha realizzato in Napoli, alla via Pigna, ai sensi della legge n 122/89, un complesso immobiliare costituito da n. 78 box, il presente regolamento di condominio regola i rapporti intercorrenti tra la società costruttrice-proprietaria del suolo ed i singoli acquirenti dei box, nonché fra costoro stessi e le cose oggetto delle loro proprietà esclusiva (i box) e quelle di proprietà comune.

Art. 2. - Sono di proprietà ed uso comune ed indivisibile a tutti i condomini, il suolo su cui sorge l'intero complesso ed il relativo sottosuolo, le opere di fondazione, i muri maestri (muri necessari alla statica dell'intero complesso), il cornicione e tutte le opere decorative esterne del complesso, comprese quelle di rivestimento, gli impianti idrico, elettrico ed antincendio, sino all'entrata dei singoli box, le fognature, la corsia di accesso ai singoli box, i torrini per l'illuminazione e l'aerazione, l'ingresso principale e le varie uscite di sicurezza pedonale.

Art. 3. - Il solaio di copertura dei singoli box, nella dimensione corrispondente alla superficie del suolo circoscritto dai muri divisorii di ogni singolo box, è di proprietà esclusiva del proprietario del box con tutti i diritti e gli oneri corrispondenti.

Alfa

E' fatto salvo, in ogni caso, alla società proprietaria costruttrice il diritto di superficie sull'intero solaio, con la possibilità da parte della stessa –e solo di essa- di sopraelevazione, purchè questa non pregiudichi la statica del complesso sottostante.

Art. 4. - Resta di proprietà esclusiva della società costruttrice il marciapiedi contornante la costruzione in via Pigna, con tutti i diritti e gli oneri conseguenti, fino a quando detto marciapiedi non sarà eventualmente trasferito, a qualsiasi titolo, al Comune di Napoli. ,Altrettanto per la rientranza o "slargo" esistente nel marciapiedi che, secondo previsto allo stato, dovrà essere occupato da aiuole e panchine.

Art. 5. - Sono di proprietà comune, limitatamente a coloro che diventano proprietari di box contigui l'uno all'altro, i muri divisorii, non portanti, fra un box e l'altro contiguo.

Art. 6. - E' vietato effettuare qualsiasi modifica o innovazione riguardanti le parti comuni e comunque manomettere le parti comuni degli impianti elettrico, idrico ed antincendi.

E' altresì vietata in modo assoluto la sosta nella corsia di accesso ai singoli box.

E', inoltre, vietato, sempre in modo assoluto, utilizzare le uscite di sicurezza, di uso solo pedonale, per l'accesso o l'uscita di biciclette, ciclomotori, motorette ed altri veicoli a due ruote.

Art. 7. - A tutti gli effetti degli artt. 1123-1126 c.c. ed in ottemperanza al disposto dell'art. 68 disp. att. e trans., l'entità delle quote di comproprietà di

ciascun condomino, espressa in millesimi, resta stabilita come dalla tabella che la società costruttrice si obbliga a far redigere, a proprie spese, entro il 10.10.2000;

I valori portati da tale tabella potranno essere modificati, anche a richiesta di un solo condomino:

1° se risulta che essi siano derivati da uno o più errori;

2° se si sono verificate modifiche nelle condizioni di una parte del complesso, per cui sia venuto ad alterarsi il rapporto originario tra i valori dei singoli box.

I valori risultanti dalla tabella allegata saranno quelli da prendere in considerazione ai fini del computo delle maggioranze per la costituzione dell'assemblea e la validità delle delibere.

Sino alla compilazione di detta tabella, tutte le quote di comproprietà si considerano, a tutti gli effetti, uguali.

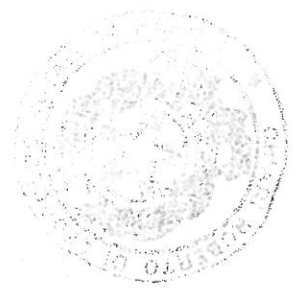
Titolo II

Obblighi dei condomini

Art. 8. - Tutti i condomini devono concorrere alle spese necessarie per la conservazione, la ricostruzione ed il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi e per le innovazioni. Nessun condomino, neppure rinunciando ai suoi diritti di comproprietà sulle parti comuni, nonché all'uso di tutti o di parte dei servizi comuni, potrà sottrarsi al suo obbligo di concorrere alle spese stesse (art 1118 c.c.).

Il condomino deve notificare all'amministratore il proprio domicilio.

Ciascun condomino ha l'obbligo per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo di osservare il presente regolamento e le sue eventuali modifiche, facendo cenno di tale obbligo negli atti di alienazione delle unità, nonché di imporre l'osservanza del regolamento stesso, delle sue modifiche e delle



Flu

deliberazioni dell'assemblea ai propri familiari, dipendenti, visitatori, fornitori, conduttori ed occupanti a qualsiasi titolo dei box, sotto comminatoria, in caso di trasgressione, del risarcimento del danno.

In caso di trasferimento di proprietà il condomino è tenuto:

-a comunicare all'amministratore, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, le generalità del nuovo proprietario e gli estremi dell'atto di trasferimento;

-a cedere al nuovo condomino la sua quota di comproprietà dei fondi accantonati nonché degli eventuali crediti a qualsiasi titolo maturati nei confronti del condominio;

-a pagare i contributi condominiali dovuti nei confronti del condominio fino al giorno della vendita. Saranno a carico dell'acquirente le spese condominiali straordinarie approvate ma non ancora eseguite, mentre saranno a carico dell'alienante quelle approvate e, in tutto o in parte, eseguite.

Art. 9. - I box dovranno essere destinati esclusivamente alla custodia di autovetture, cicli e motocicli.

Ogni diversa destinazione è vietata.

E' vietato effettuare qualsiasi modifica o innovazione nei singoli box, quali, ad esempio, divisioni o creazione di nuovi locali. E' vietato, inoltre, detenere o conservare nei box o nelle autovetture armi di qualsiasi specie, materie esplodenti o infiammabili, nonché fuochi pirotecnici, anche se di uso non vietato.

Art. 10. - Ciascun condomino, a richiesta dell'amministratore e previo congruo avviso, deve consentire che all'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle ispezioni ed ai lavori che si dovessero

eseguire sulle parti comuni dell'edificio o sulle parti di esclusiva proprietà nell'interesse della comunione e dei singoli condomini, salvo il diritto alla rifusione dei danni.

I condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà lavori che possano interessare la stabilità e l'estetica dell'edificio, devono provvedere a preavvertire l'amministratore.

Qualora l'amministratore si opponga all'esecuzione di detti lavori, la decisione sarà rimessa all'assemblea, da convocarsi all'uopo dall'amministratore.

Ciascun condomino è tenuto ad eseguire nel proprio box ed alle parti di sua esclusiva proprietà quelle riparazioni la cui omissione può danneggiare gli altri condomini o compromettere la stabilità, l'uniformità esterna ed il decoro dell'edificio.

Art. 11. - È consentita la locazione dei box.

Il locatario dovrà sottomettersi e conformarsi alle norme tutte che disciplinano il presente regolamento di condominio.

Art. 12. - La pulizia dei singoli box sarà effettuata a cura e spese di ogni condomino.

Titolo III

Organi del condominio

Art. 13. - Gli organi del condominio sono:

- a) l'assemblea dei condomini;
- b) l'amministratore.



[Handwritten signature]

Art. 14. – L'amministratore è nominato dall'assemblea ai sensi dell'art. 1136 c.c.

Nei primi sei mesi di funzionamento del condominio, decorrenti dall'1.10.2000, le funzioni di amministratore saranno esercitate dal legale rappresentante della società costruttrice, secondo le regole dettate dagli artt. 1129 e segg. c.c..

L'assemblea, nella sua prima seduta, stabilirà il compenso che gli sarà dovuto.

All'ordine del giorno della prima seduta assembleare, che sarà convocata appunto dal legale rappresentante della società venditrice, dovranno essere inseriti, fra l'altro, i seguenti argomenti:

- a) eventuale servizio di guardiania;
- b) pulizia del complesso;
- c) rinnovo assicurazione.

Art. 15. – L'amministratore ha le attribuzioni riconosciutegli dal codice civile (artt. 1120-1131 e 1133).

L'amministratore compila il rendiconto annuale alla fine di ogni esercizio con lo stato di riparto, da sottoporre all'assemblea. L'amministratore compila pure il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione tra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

Nei preventivi delle spese annuali e nei rendiconti, le spese saranno classificate, oltre che per destinazione, anche secondo il criterio di ripartizione stabilito nel presente regolamento.

L'amministratore dovrà far pervenire copia dei preventivi e dei rendiconti ad ogni condomino almeno cinque giorni prima di quello

fissato per l'assemblea, e, per lo stesso periodo, dovrà tenere a disposizione dei condomini documenti e giustificativi di cassa.

Il preventivo, come il consuntivo, è sottoposto all'esame dell'assemblea dei condomini, e ciascun condomino è tenuto a versare la sua quota anticipata di contributo, come quella di conguaglio, da depositarsi su specifico conto corrente bancario, salve diverse modalità stabilite dall'assemblea.

Nessun condomino può esimersi dall'obbligo del pagamento dei contributi di cui sopra adducendo diritti o pretese creditorie nei confronti dell'amministrazione che non siano state riconosciute dall'assemblea o da provvedimento dell'Autorità Giudiziaria.

L'amministratore potrà ordinare lavori o spese necessarie urgenti, purchè immediatamente convochi l'assemblea per ottenerne la ratifica.

L'amministratore non potrà, invece, eseguire spese voluttuarie per qualsiasi valore senza preventiva autorizzazione dell'assemblea.

L'amministratore, senza necessità di specifico e speciale mandato dell'assemblea, può agire giudizialmente nei confronti dei condomini morosi, previa espressa messa in mora.

Art. 16. – Qualora l'amministratore rifiuti di eseguire, a richiesta di uno dei condomini, riparazioni ritenute da questi necessarie alle cose comuni o non vi provveda entro gg. 20 dalla richiesta, il condomino può richiedere la convocazione dell'assemblea ed ottenere una decisione della maggioranza in merito all'esecuzione delle riparazioni.

L'amministratore dimissionario, revocato o cessato ha l'obbligo di rendere il conto della sua gestione.

In caso di dimissioni, revoca o cessazione dall'incarico, l'amministratore resterà in carica per le pratiche di ordinaria



amministrazione fino alla nomina di un nuovo amministratore, al quale dovrà consegnare tutta la documentazione contabile ed amministrativa relativa al condominio.

Art. 17. – L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 31 dicembre.

Tuttavia l'amministratore è autorizzato a ritardare di gg. 30 la compilazione del rendiconto per eliminare gli eventuali residui attivi e passivi.

Le somme risultanti a debito dei singoli condomini, non versate entro gg. 15 da quello dell'assemblea per gli intervenuti o dal ricevimento della comunicazione dell'amministratore per gli assenti, saranno aumentate di una sanzione pecuniaria pari all'1% della somma dovuta per ogni giorno di ritardo nel pagamento.

Il ricavato dell'applicazione di tale sanzione sarà devoluto al fondo per le spese generali di amministrazione.

In caso di ritardo nel pagamento dei contributi protrattosi per un semestre, l'amministratore ha facoltà, trascorsi gg. 15 dall'intimazione di un'ultima diffida a mezzo raccomandata, di sospendere al condomino inadempiente l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

Art. 18. – L'assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre gg. 45 dalla chiusura dell'anno finanziario e, in via straordinaria, quando l'amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuta richiesta scritta e motivata da almeno quattro condomini o allorchè si verificano i casi di cui agli articoli precedenti.

L'assemblea è convocata a cura dell'amministratore mediante avviso da inviarsi individualmente a ciascuno dei condomini (o all'usufruttuario

nel caso previsto dall'art. 67 disp. att. codice civile), a mezzo lettera raccomandata da rimettersi alla posta almeno cinque giorni liberi prima della data fissata per la prima convocazione; con l'osservanza dello stesso termine deve essere effettuato l'eventuale recapito a mano.

Nel caso che un'unità appartenga *pro indiviso* a più persone, l'avviso è validamente notificato ad una qualunque di esse.

L'avviso è validamente notificato al precedente proprietario di un'unità immobiliare ove questi non abbia ottemperato a quanto disposto dall'art. 8, oppure quando il nuovo proprietario non abbia comunicato, sempre a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, all'amministratore gli estremi dell'atto di acquisto, la sua residenza o domicilio.

L'avviso dovrà contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza in prima convocazione, dell'ordine del giorno, nonché della data dell'adunanza in seconda convocazione di cui all'art. 1136 c.c., che dovrà essere compresa nei dieci giorni successivi. Nel caso di convocazione ordinaria, all'avviso dovranno essere allegati, in copia, il rendiconto, il bilancio preventivo ed il piano di riparto delle spese.

In mancanza dell'amministratore, l'assemblea può essere convocata da ogni condomino.

Art. 19. – Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona, sia pure estranea al condominio, che non sia conduttrice di box nello stesso complesso, con delega scritta anche in calce all'avviso di ricevimento.

Ogni partecipante non potrà avere più di tre deleghe. L'amministratore potrà avere un massimo di tre deleghe su argomenti che non comportino conflitto di interessi.



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. L. S.', located in the bottom right corner of the page.

La delega è valida unicamente per la rappresentanza nell'assemblea alla quale si riferisce e per la trattazione degli argomenti portati all'ordine del giorno.

La validità della costituzione dell'assemblea è accertata al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata, senza che possa annettersi alcuna influenza o conseguenza alla circostanza che alcuno dei condomini, presente al momento della costituzione, si sia successivamente allontanato.

Art. 20. - L'assemblea nomina fra gli intervenuti un presidente ed un segretario.

Il presidente dirige lo svolgimento della discussione e non può e non deve prendere alcun provvedimento, che resta sempre riservato all'assemblea.

Il segretario cura la stesura del verbale nell'apposito registro e provvede a firmarlo ed a farlo firmare al presidente.

Le funzioni di presidente e segretario si esauriscono con la chiusura dell'assemblea.

Il verbale deve contenere:

- l'indicazione del luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
 - il numero dei presenti di fatto o per delega raffrontato al numero totale dei partecipanti al condominio;
 - il cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentati con l'indicazione del valore delle rispettive quote di proprietà;
 - l'indicazione del presidente e del segretario e la constatazione della regolarità dell'assemblea;
- le deliberazioni adottate con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna;

-qualsiasi dichiarazione di cui si chiedi l'inserzione.

Art. 21. - L'assemblea è regolarmente costituita e validamente delibera secondo quanto è stabilito dall'art. 1136 c.c.

Art. 22. - Per quanto concerne l'obbligatorietà delle delibere dell'assemblea e per quanto riguarda la eventuale impugnazione delle stesse, valgono le norme stabilite dall'art. 1137 c.c.

Art. 23. - E' di competenza dell'assemblea, in primo luogo, la nomina dell'amministratore che, di regola, dura in carica un anno e può essere riconfermato.

Art. 24. - A tutti gli effetti, l'amministratore provvederà ad inviare a mezzo lettera raccomandata ai condomini assenti, entro gg. 10 dalla data dell'assemblea, copia od un estratto del verbale, dal quale ultimo emerge la sostanza delle deliberazioni adottate.

Tale comunicazione, come tutte le altre da effettuarsi ai condomini assenti a norma del presente regolamento o delle disposizioni di legge, sarà effettuata a spese esclusive di questi.

Titolo IV

Ripartizione delle spese

Art. 25. - Le spese tutte relative alle parti ed impianti comuni, tali per legge o per disposizione del presente regolamento, nonché le spese per l'amministrazione ed i premi per le assicurazioni sono ripartite, come regola generale, tra i condomini tutti in proporzione dei valori delle rispettive proprietà, quali risulteranno espresse in millesimi nella tabella



che la società costruttrice provvederà a far redigere. Sino al 10.10.2000 la ripartizione avverrà in parti uguali.

Art. 26. – Anche le spese dell'eventuale guardiania, se approvata secondo quanto disposto dall'art. 14, saranno a carico dei condomini nel modo sopra indicato.

Art. 27. – Il consumo dell'acqua sarà rilevato dai singoli misuratori che saranno installati in ogni box. Al pagamento del consumato sarà aggiunto, pro quota, secondo la tabella allegata, il pagamento delle spese fisse di carattere generale e quelle comunemente indicate quali "di fognatura" e, sempre pro quota, il consumo dipendente dalla pulizia dell'intero complesso.

Il consumo dell'energia elettrica per illuminazione sarà diviso pro quota, secondo la tabella da redigere, fino all'eventuale installazione di singoli submisuratori nei singoli box. In tale ultimo caso, la spesa sarà ripartita come quella relativa al consumo dell'acqua.

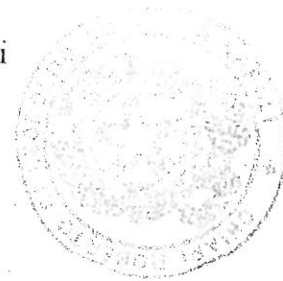
Art. 28. – Le spese di pulizia delle parti comuni saranno sostenute dai condomini pro quota, secondo la tabella da redigere; sino al 10.10.2000 in parti uguali.

L'ingaggio del personale occorrente a tale necessità avverrà a cura dell'amministratore.

Art. 29. – Il fabbricato, in tutto il suo complesso, dovrà, a cura dell'amministratore, essere assicurato contro i danni del fuoco, del fulmine e contro la responsabilità civile per danni a terzi.

A tale obbligo nessun condomino potrà sottrarsi.

Art. 30. - Il presente regolamento verrà espressamente richiamato nei singoli atti pubblici di acquisto, come parte integrante degli stessi.



02 NOV 2003

Fernando Artolo

COMUNE DI NAPOLI

Soc. Alfa 91

Largo S. Maria La Nova n. 8 - Napoli

Condominio Box di proprietà

Via Pigna n. 95 - Napoli

Oggetto: Elaborato Tabelle millesimali

Il titolare

Napoli 02.11.2000.

Il tecnico
Ing. Massimo Giani



CONDOMINIO BOX DI PROPRIETA'

Via Pigna n. 95 - NAPOLI

RELAZIONE TECNICA ALLEGATA ALLE TABELLE MILLESIMALI

Per incarico del Dott. Alfredo Letizia Amministratore della Soc. Alfa 91 con sede in Napoli al Largo S. Maria la Nova n. 8, il sottoscritto Ing. Massimo Giani iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il n. 12263, con la scorta delle planimetrie catastali redatte dal geom. Nicola Bellomunno fornitemi dal dott. Letizia, ha provveduto ad effettuare alcuni sopralluoghi presso i locali destinati a box privati siti in Napoli alla via Pigna n. 95, onde redigere le tabelle millesimali.

Si è riscontrato quanto segue :

- la costruzione risale al 1999 ed è realizzata con strutture portanti in c.a. con pilanti e solettone di copertura; le pareti di compagnatura sono del tipo in tufo sul fronte prospiciente la via Pigna mentre lungo il lato a ridosso del terrapieno sono a controfodera interna per intercapedine;

- la parete di contenimento del terreno retrostante è realizzata con palificata in c.a. e superiormente l'intera superficie è, attualmente, ricoperta di terreno per essere adibita, presumibilmente, a giardino pensile la cui proprietà di superficie è della Soc. Alfa 1 con manutenzione a carico del condominio ;
- l'accesso principale dalla via Pigna è realizzato mediante una rampa carrabile con l'ingresso chiuso da un cancello motorizzato ed arretrato rispetto alla strada;
- esistono inoltre, ulteriori tre uscite , che rappresentano vie d'esodo in caso d'incendio, chiuse con porte in acciaio e dotate di maniglioni antipanico;
- l'illuminazione naturale è garantita da tre ampi lucernai che si aprono nel solettone di copertura dell'area di manovra;

- l'illuminazione artificiale è realizzata con plafoniere del tipo stagno con lampade fluorescenti distribuite lungo il percorso comune; le vie di fuga sono indicate da lampade autoalimentate con pittogrammi;
- all'interno dell'area comune sono installati estintori a parete tipo a CO2 mentre, all'esterno, in corrispondenze delle uscite di emergenza, sono installati idranti antincendio del tipo UNI 45 ed in corrispondenza dell'ingresso carrabile è previsto una bocca d'incendio UNI 70 per attacco motopompa dei VV.F.;
- ciascun box è dotato di alimentazione idrica, con contatori propri, derivata dalla rete dorsale che corre a soffitto dell'area di manovra; un pozzetto di raccolta, collocato a pavimento di ciascun box, convoglia le acque di lavaggio e pulizia verso la fognatura principale che corre lungo il percorso comune di manovra; detta fognatura è dotata di 19 pozzetti d'ispezione che raccolgono le varie immissioni oltre ad una griglia posta in testata della rete che si raccorda alla fognatura comunale sulla strada in corrispondenza dell'ultima uscita di emergenza;
- lungo l'area di manovra sono distribuiti su ambo i lati due file di box: l'una a ridosso della parete di contenimento con box numerati dal n. 1 al n. 39, l'altra lungo il fronte della strada e con una parete cieca prospiciente la stessa con box numerati dal n. 40 al n. 78;
- ciascun box è dotato di impianto di illuminazione e di porta esterna in acciaio zincato in prevalenza del tipo basculante di dimensioni idonee a permettere una facile manovra di accesso alle auto;
- alcuni box in corrispondenza della rampa di accesso e delle uscite di emergenza sono dotati di grate in acciaio per l'aerazione del locale stesso;

In base all'analisi degli elementi rilevati e dal riscontro a campione delle misure geometriche dei locali sono stati determinati i coefficienti per la attribuzione dei valori da utilizzare per le tabelle millesimali indicate di seguito:

Tabella A - sui valori condominiali delle proprietà individuali.

Tabella G - per la ripartizione delle spese relative alla manutenzione e riparazione dell'area comune.

Tabella H - per la ripartizione delle spese relative alla manutenzione e riparazione dell'impianto fognario.

flto

Tabella I - per la ripartizione delle spese relative alla manutenzione e riparazione dell'impianto idrico.

Il riepilogo generale delle quattro tabelle è riportato in allegato.



Trattandosi di box auto di dimensioni quasi tutte identiche, risultano maggiormente significativi i coefficienti relativi alla Tab. A ed in particolare:

- coefficiente di esposizione: funzione della disposizione dei box contro terrapieno o sul fronte strada;
- coefficiente di funzionalità: funzione della ubicazione di ciascun box rispetto alle uscite;
- coefficiente di miglioria: funzione della presenza di superfici di aerazione su pareti esterne;
- coefficiente che tiene conto della presenza di pilastri all'interno dei box che ne riducano la funzionalità.

La ripartizione delle spese relative alla manutenzione delle aree comuni interna ed esterne di cui alla Tab. G è stata valutata per metà in ragione del valore delle singole proprietà (Tab. A al 50%) e per l'altra metà in misura direttamente proporzionale all'utilizzo effettivo e, pertanto, funzione della distanza dall'ingresso principale.

La ripartizione delle spese relative alla manutenzione dell'impianto fognario e della rete generale di adduzione dell'acqua ai singoli box di cui alle Tab. H ed I, è stata effettuata secondo i criteri convenzionali più usuali, salvo quanto diversamente previsto da norme di regolamento condominiale, e pertanto:

- la Tab. H è valutata secondo un coefficiente che dipende, in modo direttamente proporzionale, dalla distanza di ciascun box dal punto di immissione alla fognatura comunale che si trova in corrispondenza dei box n.1 e n.78 e, pertanto, quanto più ci si allontana dal detto punto tanto più i box sono usufruiscono di un tronco maggiore di condotto fognario;
- la Tab. I è valutata secondo un coefficiente che dipende, in modo direttamente proporzionale, dalla distanza di ciascun box dal punto di allaccio al contatore ARIN che si trova in corrispondenza dei box n.39 e n.40 e, pertanto, quanto più

ci si allontana dal detto punto tanto più i box sono usufruiscono di un tronco maggiore di tubazione idrica;

Le spese di manutenzione dei tratti terminali di collegamento alle reti comunali sono a carico di tutti i condomini in parti uguali mentre i tratti di collegamento alle condotte dorsali si ritengono di proprietà dei singoli condomini o dei raggruppamenti degli stessi che ne usufruiscono che ripartiranno le spese in parti uguali.

Il Tecnico
(Ing. Massimo Gianì)

Napoli 02.11.2000



Riepilogo generale Tabelle A - G - H - I

MG

Stampa ripartizione millesimale del condominio

Data 01,11,2000

Pagina 1

Condominio: Condominio box auto
Codice: 2

Indirizzo: Via Pigna n. 95
Località: Napoli

RIEPILOGO TABELLE

Stabile	Interno	Piano	Condomino	Tabella A	Tabella G	Tabella H	Tabella I	note
1	1	Ter	1	12	18	1	25	
1	2	Ter	1	12	18	1	23	
1	3	Ter	1	11	17	1	23	
1	4	Ter	1	11	17	3	22	
1	5	Ter	1	10	16	3	22	
1	6	Ter	1	13	17	4	21	
1	7	Ter	1	13	17	4	21	
1	8	Ter	1	12	16	5	20	
1	9	Ter	1	12	16	5	20	
1	10	Ter	1	11	15	6	19	
1	11	Ter	1	12	15	6	19	
1	12	Ter	1	12	15	8	17	
1	13	Ter	1	16	17	8	17	
1	14	Ter	1	11	14	9	16	
1	15	Ter	1	11	14	9	16	
1	16	Ter	1	13	14	10	15	
1	17	Ter	1	13	14	10	15	
1	18	Ter	1	13	13	11	14	
1	19	Ter	1	12	13	11	14	
1	20	Ter	1	11	12	13	13	
1	21	Ter	1	12	12	13	13	
1	22	Ter	1	11	11	14	11	
1	23	Ter	1	12	12	15	11	
1	24	Ter	1	13	12	15	10	
1	25	Ter	1	14	12	16	10	
1	26	Ter	1	12	10	18	9	
1	27	Ter	1	11	10	18	9	
1	28	Ter	1	10	9	19	8	
1	29	Ter	1	10	9	19	8	

li

Stampa ripartizione millesimale del condominio

Data 01/11/2000

Pagina 2

Condominio Condominio box auto

Cedola 2

Tabella	Interno	Piano	Condomino	Tabella	Tabella	Tabella	Tabella	note
				A	G	H	I	
1	30	Ter	1	11	9	20	7	
1	31	Ter	1	10	8	20	7	
1	32	Ter	1	10	8	21	5	
1	33	Ter	1	10	8	21	5	
1	34	Ter	1	10	7	23	4	
1	35	Ter	1	10	7	23	4	
1	36	Ter	1	10	8	24	3	
1	37	Ter	1	9	5	24	2	
1	38	Ter	1	10	8	25	2	
1	39	Ter	1	10	5	25	1	
1	40	Ter	1	11	6	24	1	
1	41	Ter	1	10	6	24	2	
1	42	Ter	1	10	6	23	3	
1	43	Ter	1	10	6	23	3	
1	44	Ter	1	10	7	21	4	
1	45	Ter	1	10	7	21	4	
1	46	Ter	1	10	8	20	5	
1	47	Ter	1	10	8	20	5	
1	48	Ter	1	10	8	19	7	
1	49	Ter	1	10	8	19	7	
1	50	Ter	1	12	10	18	8	
1	51	Ter	1	12	10	18	8	
1	52	Ter	1	12	10	18	9	
1	53	Ter	1	20	14	16	9	
1	54	Ter	1	17	14	16	10	
1	55	Ter	1	18	14	15	10	
1	56	Ter	1	20	16	15	11	
1	57	Ter	1	19	15	16	11	
1	58	Ter	1	21	17	18	13	

[Handwritten signature]

Stampa ripartizione millesimale del condominio

Data 01,11,2000

Pagina 3

Condominio: Condominio box auto

Codice : 2

Stabile	Interno	Piano	Condominio	Tabella A	Tabella G	Tabella H	Tabella I	note
1	59	Ter	1	37	25	13	13	
1	60	Ter	1	11	12	13	14	
1	61	Ter	1	10	12	11	14	
1	62	Ter	1	10	12	11	15	
1	63	Ter	1	20	17	11	15	
1	64	Ter	1	25	21	10	16	
1	65	Ter	1	20	18	10	13	
1	66	Ter	1	21	19	9	17	
1	67	Ter	1	18	18	8	17	
1	68	Ter	1	13	16	8	19	
1	69	Ter	1	12	15	6	19	
1	70	Ter	1	11	15	0	20	
1	71	Ter	1	11	15	5	20	
1	72	Ter	1	10	16	5	21	
1	73	Ter	1	11	16	4	21	
1	74	Ter	1	12	17	4	22	
1	75	Ter	1	10	16	3	22	
1	76	Ter	1	11	17	3	23	
1	77	Ter	1	10	17	1	23	
1	78	Ter	1	19	22	1	25	
Totale				1000	1000	1000	1000	



li

la presente copia è autentica e si ritira

incontro ventiquattro per la fede.

NAPOLI 13 marzo 2012



Dott. PIETRO MAZZA
NOTAIO
TEL. (06) 241.79.54 - FAX (06) 263.40.74
CAP. 00188 - VIA DALMAZIA, 29
ROMA

521
UFFICIO REGISTRO ATTIVITÀ PUBBLICHE
AUTORITÀ INTER. FIN. ROMA
P. 10/92/100 DEL 24-10-90

Repertorio n. 51785

Raccolta n. 17700

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantadue, il giorno due

del mese di Aprile

2 Aprile 1992

In Roma, LARGO DEL TRITONE n. 153

Avanti di me Dr. Pietro MAZZA, Notaio in Roma, con studio in via Dalmazia n. 29, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia sono presenti:

- Prof. Gustavo MINERVINI, nato a Napoli il 17 maggio 1923,

Avv. Bernardo BENINCASA, nato a Santa Severina (CZ) il 26 maggio 1938,

- Dr. Pasquale MUSCO, nato a Reggio Calabria il 28 maggio 1935,

tutti domiciliati per la carica in Roma, ove appresso, nella loro qualita' di liquidatori della "LIQUIDAZIONE CONCORDATIZIA DEI BENI DELLA S.G.I. Sogene S.p.a. in liquidazione" con sede in Roma, Piazza Mazzini n. 27,

N.C.F. 00475960589,

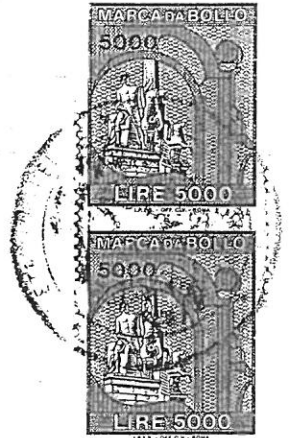
tali nominati con sentenza del Tribunale di Roma del 7/14

luglio 1989; a quanto appresso autorizzati con provvedimento

del Tribunale di Roma - Sezione Fallimentare in data 6 marzo

1992, che in copia conforme si allega al presente atto sotto

la lettera "A";



UFFICIO REGISTRO ATTI PUBBLICI - ROMA	Registrato il 28/4/92	IL DIRETTORE
	Egatte L. 150.000.000 (Lire 150.000.000)	IL CASSIERE



- LETIZIA Alfredo, nato a Napoli il 19 febbraio 1970, domiciliato per la carica in Napoli, ove appresso, il quale interviene nella sua qualita' di Amministratore Unico per conto ed in rappresentanza della "ALFA 91 - Società a responsabilità limitata" con sede in Napoli (NA), Largo S. Maria La Nova n. 8,

Partita Iva¹ 00286930615,

Capitale Sociale L. 20.000.000, interamente versato, iscritta alla Cancelleria del Tribunale di Napoli al n. 321/92 fascicolo societa'.

Detti componenti della cui identita' personale io Notaio sono certo mi dichiarano essere i loro codici fiscali quelli sopra indicati, e previa rinuncia tra loro di comune accordo e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, mi richiedono di ricevere il presente atto in forza del quale convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1

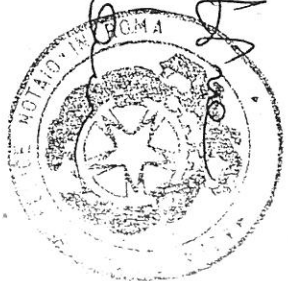
La "LIQUIDAZIONE CONCORDATIZIA DEI BENI DELLA S.G.I. Sogene S.p.a. in liquidazione", come sopra rappresentata, vende alla società "ALFA 91 - S.r.l." che, in persona come sopra, accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Napoli, Località "La Pigna" e precisamente:

- appezzamento di terreno urbano della superficie di mq. 53.882 circa, con sovranstanti fabbricati rurali, confinante

con via CAMALDO LILLI, Via PIGNA, fontecella

Handwritten signature

Handwritten signature



114, e/o altri;

distinto in Catasto alla partita 26937, foglio 95, particelle
126, 127, 128, 134, 135, 141, 142, 143, 556^c e 624^s

La società venditrice dichiara e la società acquirente ne
prende atto che i fabbricati rurali di cui sopra, sono at-
tualmente occupati dalle signore Minopoli Vincenza e Vaccaro

Anna, e loro figli NAPOLANO GAETANO e MALLARZO GIACCHINO.

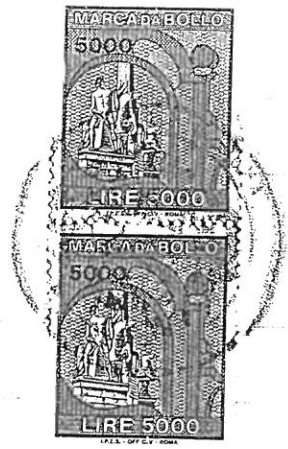
La società venditrice dichiara che quanto sopra venduto è ad
essa pervenuto con atto di fusione per incorporazione a rogito
Notaio PAPI di Roma in data 30 dicembre 1977 rep.n.
33511/14179, trascritto il 1° marzo 1978 al n. 3545 di forma-
lità, atto al quale le parti fanno pieno ed espresso riferi-
mento per tutto quanto in esso contenuto.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 comma 2 della Legge
28 febbraio 1985 n. 47, si allega al presente atto sotto la
lettera "B" perche' ne formi parte integrante e sostanziale
il relativo certificato di destinazione urbanistica, conte-
nente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti il lotto
di terreno come sopra compravenduto, rilasciato dal Comune di
Napoli in data 12 marzo 1992;

a tal riguardo la società venditrice dichiara che dalla data
di rilascio di detto certificato non sono intervenute modifi-
cazioni degli strumenti urbanistici.

Articolo 2

Il terreno in contratto viene venduto e rispettivamente ac-



quistato a corpo con tutti gli annessi e connessi, dipendenze e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitu' attive e passive se esistenti e risultanti da giusto titolo, nello stato di fatto in cui oggi si trova, ben noto alla società acquirente, cosi' come si possiede e si ha diritto di possedere e godere dalla società venditrice, con le piu' ampie garanzie da parte della medesima, circa la proprieta', e la liberta' da oneri, privilegi, gravami anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli volendo in caso contrario essere tenuta all'evizione ed ai danni come per legge e per patto espresso.

A tal riguardo la società acquirente dovrà provvedere a sue cura e spese esclusive alla cancellazione delle eventuali iscrizioni e/o delle trascrizioni gravanti sul terreno, restando a carico della società venditrice il pagamento degli eventuali debiti cui dette formalità si dovessero riferire.

Articolo 3

Il prezzo della vendita e' stato convenuto tra le parti in L. 1.500.000.000 (unmiliardocinquecentomilioni) che la società venditrice dichiara di aver gia' ricevuto dalla parte acquirente a favore della quale rilascia ampia, definitiva e liberatoria quietanza di saldo, con rinuncia ad ogni ipoteca legale e con esonero del competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilita' al riguardo.

Articolo 4

L'immissione in possesso e tutti gli effetti attivi e passivi della compravendita decorrono da oggi _____ e da tale data pertanto utili ed oneri andranno a rispettivo profitto e carico della società acquirente. _____

Articolo 5 _____

Le spese tutte del presente atto e sue dipendenti e conseguenti sono a carico della società acquirente. _____

A norma dell'art. 18 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 643, la società venditrice mi consegna la relativa denuncia da presentare all'Ufficio del Registro in una alla registrazione del presente atto. _____

I componenti signori Gustavo MINERVINI, Bernardo BENINCASA e Pasquale MUSCO nella loro espressa qualita' di liquidatori della "LIQUIDAZIONE CONCORDATIZIA DEI BENI DELLA S.G.I. Sogone S.p.a. in liquidazione" proprietaria dell'immobile in oggetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 40, comma 2°, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, ammoniti sulle responsabilita' penali cui possono andare incontro nei casi di dichiarazioni mendaci e della falsita' negli atti, ai sensi dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968 n. 15, rendono la seguente dichiarazione sostitutiva di atto di notorieta': _____

"dichiariamo ed attestiamo sotto la nostra personale responsabilita' che la costruzione dei fabbricati rurali insistenti sul terreno trasferito con il presente atto risulta iniziata in data anteriore all'1 settembre 1967"; _____



526

di NAPOLI 1

TRASCRITTO il 3.4.1992

Reg. Gen. Vol. N. 2379

Reg. Form. Vol. N. 6329

Esatto L.

dichiarano inoltre gli stessi componenti:

- che i suddetti fabbricati non sono interessati da provvedimenti sanzionatori ne' da alcuna domanda di concessione o di autorizzazione in sanatoria di cui al Capo IV della predetta legge.

I componenti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

f. Abbe e Colice Finale

Mma Postica

2/7 3/7 Abbe ex 136

Abbe due fogli

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto da me redatto e letto ai componenti, i quali a mia interpellanza dichiarato conforme alla loro volontà lo approvano e sottoscrivono con me Notaio anche nel foglio intermedio.

Scritto parte a macchina con nastro indelebile ai sensi di legge da persona di mia fiducia ed in minima parte a mano da me Notaio.

Consta di fogli due per facciate sei fin qui.

Stano Balle

Luigi Ragnole

Affidatario



TRIBUNALE DI ROMA - SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO DELLA S.G.I. SOGENE S.P.A., IN LIQ.NE

ILL.MO SIG. GIUDICE DELEGATO, DOTT. SERGIO DI AMATO

I sottoscritti, avv.prof. Gustavo Minervini, avv. Bernardo Benincasa e dott. Pasquale Musco, nella loro qualità di liquidatori dei beni (ceduti ai creditori) della S.G.I. Sogene S.p.a., in liq.ne,

PREMESSO

a) che tra i beni ceduti ai creditori della S.G.I. Sogene S.p.a., in liq.ne, è compreso un terreno dell'estensione di 54.750 mq. circa, sito in Comune di Napoli, in località "La Pigna", con sovrastanti edifici per una volumetria complessiva di 4.350 mc. circa, in precario stato di conservazione e di manutenzione e parzialmente occupati,

b) che, prima che fosse definitivamente omologata la proposta di concordato preventivo della S.G.I. Sogene S.p.a., in liq.ne, ai beni di cui al punto precedente era stato attribuito il valore complessivo di f. 2.800.000.000,

c) che, dopo l'omologazione della proposta di concordato, i sottoscritti, per la vendita dei suddetti beni, hanno esperito, senza esito, due tentativi di gara, per il prezzo base di f. 3.400.000.000, il primo, e di f.



ll'atti
ep.
racc

19 FEB 1982
[Handwritten signature]

Allegato " A " all'atto
No 51285 di rep.
No 17200 di r



Law Mosco
12/7/2000
1-6/3/92

- 2.800.000.000 (corrispondente, cioè, al valore attribuito in sede peritale), il secondo,
- d) che, qualche tempo dopo l'esperimento del secondo tentativo di gara, la L.A.L.A. S.r.l. ha offerto per l'acquisto dei suddetti beni il prezzo di f. 1.500.000.000, pagabile
 - quanto a f. 500.000.000, in contanti, all'atto della stipulazione del contratto di compravendita,
 - quanto a f. 500.000.000, il 31/3/1992 e
 - quanto a f. 500.000.000, il 31/12/1992,
- e) che, ricevuta l'offerta di cui al punto precedente, i sottoscritti hanno esperito una nuova gara, per il prezzo base di f. 1.500.000.000, da pagare integralmente, però, al momento della stipulazione del contratto di compravendita,
- f) che anche tale tentativo di gara è rimasto del tutto infruttuoso,
- g) che, successivamente, i sottoscritti hanno conferito all'ing. Pietro Basile, di Napoli, l'incarico di procedere ad una nuova valutazione dei beni in questione,
- h) che, a conclusione di una relazione peritale estremamente accurata ed approfondita, l'ing. Pietro Basile ha attribuito a questi ultimi il valore di f. 1.800.000.000,
- i) che, prima del deposito della relazione dell'ing. Pietro Basile, la L.A.L.A. S.r.l. ha rinnovato l'offerta

ll'a
ep.
ra



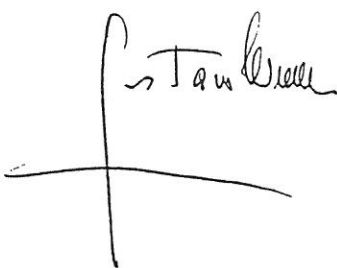


acquisto di tali beni, per il prezzo di f. 1.500.000.000, proponendo il pagamento integrale di quest'ultimo, al momento della stipulazione del contratto di compravendita,

- l) che il Comitato dei Creditori ed il Commissario Giudiziale hanno espresso parere favorevole all'accettazione della nuova offerta formulata dalla L.A.L.A. S.r.l. (v. pareri del 21/1 e del 30/1/1992),
- m) che quest'ultima, all'uopo sollecitata dai sottoscritti, ha depositato, a titolo di "cauzione", la somma di f. 200.000.000, in assegni circolari,

CHIEDONO

che la S.V. Ill.ma voglia autorizzarli ad accettare l'offerta formulata dalla L.A.L.A. S.r.l., di cui al punto i) della premessa, ed a vendere a quest'ultima, per il prezzo di f. 1.500.000.000, i beni di cui al punto a) della premessa stessa.

Con osservanza.

V° si precisi quanto è stato
 effettuato il tentativo di
 vendita al prezzo base di lire 1500 me.
 25/2/92



di'ati
 ep.
 rac

il sottoscritto precisando che il tentativo di gara di cui al punto
e) dell'istanza e' stato esposto in novembre del 1991
Roma 5/3/1992.

[Handwritten signatures]

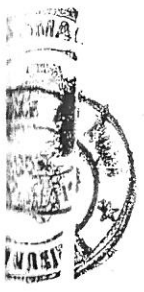
LEAD

letta l'istanza e gli allegati;
ritenuto che il recente esperimento
infruttuoso di vendita al prezzo
base di lire 1.500.000.000 non
consenta di ~~tentare~~ perseguire un
positivo esito su un eventuale
tentativo di vendita al prezzo
di lire 1.400.000.000, come da
istanza richiamata in istanza;
ritenuta, pertanto, congrua l'of-
ferta della S.R.L. L.A.L.A.; dato
atto dei pareri favorevoli del
comune merito giuridico e del
comitato dei creditori.

P.A.M.

autorizza la vendita
6/3/92

[Handwritten signature]



6146

copia conforme all'originale che si rilascia a richiesta
 dell'Avv D. PASQUALE MUSEO

Roma, li _____

IL CANCELLIERE

[Handwritten signature]



Carta
Scritt
Repe
Onor
C. N.
Tas.
Copia
Copia
Copia
Acco
Tot



ATTO DI RETTIFICA

Tra i sottoscritti:

- LOMBARDI STRONATI GIOVANNI, nato a Roma (RM) il 18 marzo 1963, domiciliato per le rispettive cariche ove appresso, quale Amministratore Unico delle società:

. "SOCIETA' GENERALE IMMOBILIARE SOGENE - S.p.A.", con sede in Roma (RM), Via Antonio Bertoloni n. 44, capitale sociale Euro 120.000,00 interamente versato,

Codice Fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese di Roma: 00475960589,

(già iscritta nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma al n. 091-1895-16);

munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione;

. "IMMOBILIARE CREDIT SECURITIZATION - S.r.l.", con sede in Roma (RM), Via Antonio Bertoloni n. 44, capitale sociale Euro 51.000,00 interamente versato,

Codice fiscale e numero di iscrizione del registro delle Imprese di Roma: 05697751005,

(già iscritta nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma al n. 54926/99);

munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione;

- LETIZIA ANTONIO, nato a San Cipriano D'Aversa (CE) il 1° ottobre 1948, domiciliato per la carica ove appresso, quale

REGISTRATO ALL'UFFICIO
DELLE ENTRATE DI ROMA S
In data 08.08.05
Al n. Serie



Amministratore Unico della società:

"ALFA 91 - S.r.l.", con sede in Napoli (NA), Via S.Maria La

Nova n. 8, capitale sociale Euro 10.329,13 interamente

versato,

Codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle

Imprese di Napoli: 06485360637;

munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria

amministrazione,

premessò

- che con sentenza del Tribunale di Roma - Sezione

Fallimentare in data 7/14 luglio 1989 n. 8924, trascritta a

Napoli 1 in data 3 gennaio 1990 al n. 130 di formalità, è

stata omologata la proposta di concordato preventivo con

cessione dei beni della "SOCIETA' GENERALE IMMOBILIARE SOGENE

- S.p.A.";

- che tra i beni ceduti ai creditori della "SOCIETA' GENERALE

IMMOBILIARE SOGENE - S.p.A." era compreso il seguente

immobile sito in Comune di Napoli (NA) / località "La Pigna" e

precisamente:

- appezzamento di terreno urbano della superficie di mq.

54.832 circa, con sovrastanti fabbricati rurali, confinante

con Via Camaldolilli, Via Pigna, particella 114 del foglio

95, salvo altri;

in N.C.T. di detto Comune al foglio 95, particelle 126, 669

(ex 127/parte), 670 (ex 127/parte), 671 (ex 127/parte), 776

Antonio Di Maria

Giuseppe Lombardi Novati

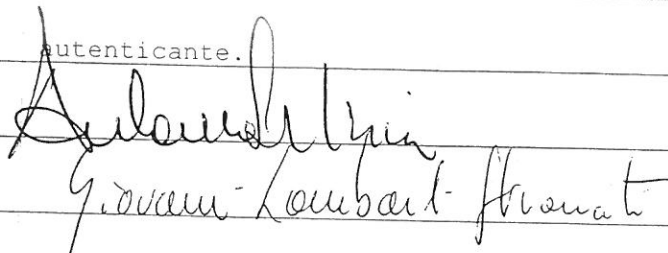
(ex)
(ex)
143
624
del
-
rec
Fa
pal
-
ver
de
ter
tu
-
Co
SO
di
de
pa
-
ap
de
S.
ap

Copia del presente atto sarà, a cura del Notaio autenticante,
trasmessa entro i termini di legge al Sindaco del Comune di
Napoli.

Le parti dichiarano che il terreno in oggetto non è
interessato dal vincolo di destinazione d'uso relativo ai
territori percorsi dal fuoco di cui all'art. 9 della Legge 1^a
marzo 1975 n. 47 come modificata dalla Legge 428/1993.

Di questo atto si autorizza la trascrizione e la voltura
catastale, con esonero per il competente Conservatore
dell'Ufficio del Territorio e per i competenti Uffici da ogni
personale responsabilità al riguardo e con rinuncia ad ogni
iscrizione d'ufficio.

Il presente atto resterà depositato nei rogiti del Notaio
autenticante.


Giovanni Lombardi-Frascati

Repertorio n. 102992

In Roma, Via Dalmazia n. 29, il giorno 3
(tre) agosto 2005 (duemilacinque).

Certifico in sottoscritto Dr. Pietro Mazza Notaio in Roma
con studio in Via Dalmazia n. 29, iscritto nel Ruolo dei Di-
stretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,
che previa rinuncia del firmatario con il mio consenso al-

L'assistenza dei testimoni il signor:

- LETIZIA ANTONIO, nato a San Cipriano D'Aversa (CE) il 1°

ottobre 1948, domiciliato per la carica ove appresso, quale

Amministratore Unico della società:

"ALFA 91 - S.r.l.", con sede in Napoli (NA), Via S.Maria La

Nova n. 8, capitale sociale Euro 10.329,13 interamente ver-

sato,

Codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Im-

prese di Napoli: 06485360637;

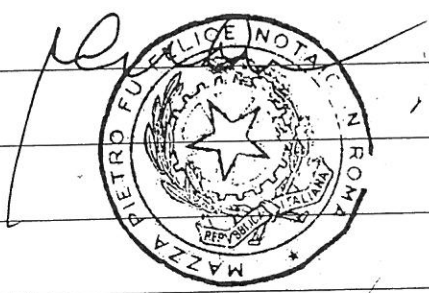
munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria am-

ministrazione,

della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio

sono certo ha firmato il sujesto atto in calce ed a margi-

ne, nonchè l'allegato "A", alla mia presenza e vista.



Repertorio n. 102995

Raccolta n. 34270

AUTENTICA DI FIRMA = REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilacinque, il giorno tre del mese di agosto

3 agosto 2005

In Roma, Via A. Bertoloni n. 44.

Io sottoscritto Dr. Pietro MAZZA, Notaio in Roma, con studio
in Via Dalmazia n. 29, iscritto nel Ruolo dei Distretti No-
tarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, previa ri-
nuncia del firmatario, con il mio consenso all'assistenza
dei testimoni

c e r t i f i c o

che il signor:

- LOMBARDI STRONATI GIOVANNI, nato a Roma (RM) il 18 marzo
1963, domiciliato per le rispettive cariche ove appresso,
quale Amministratore Unico delle società:

. "SOCIETA' GENERALE IMMOBILIARE SOGENE - S.p.A.", con sede
in Roma (RM), Via Antonio Bertoloni n. 44, capitale sociale
Euro 120.000,00 interamente versato,

Codice Fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Im-
prese di Roma: 00475960589,

(già iscritta nel Registro delle Imprese presso la
C.C.I.A.A. di Roma al n. 091-1895-16);

munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria am-
ministrazione;

. "IMMOBILIARE CREDIT SECURITIZATION - S.r.l.", con sede in
Roma (RM), Via Antonio Bertoloni n. 44, capitale sociale Eu-
ro 51.000,00 interamente versato,

Codice fiscale e numero di iscrizione del registro delle Im-
prese di Roma: 05697751005,

(già iscritta nel Registro delle Imprese presso la

C.C.I.A.A. di Roma al n. 54926/99);

munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione;

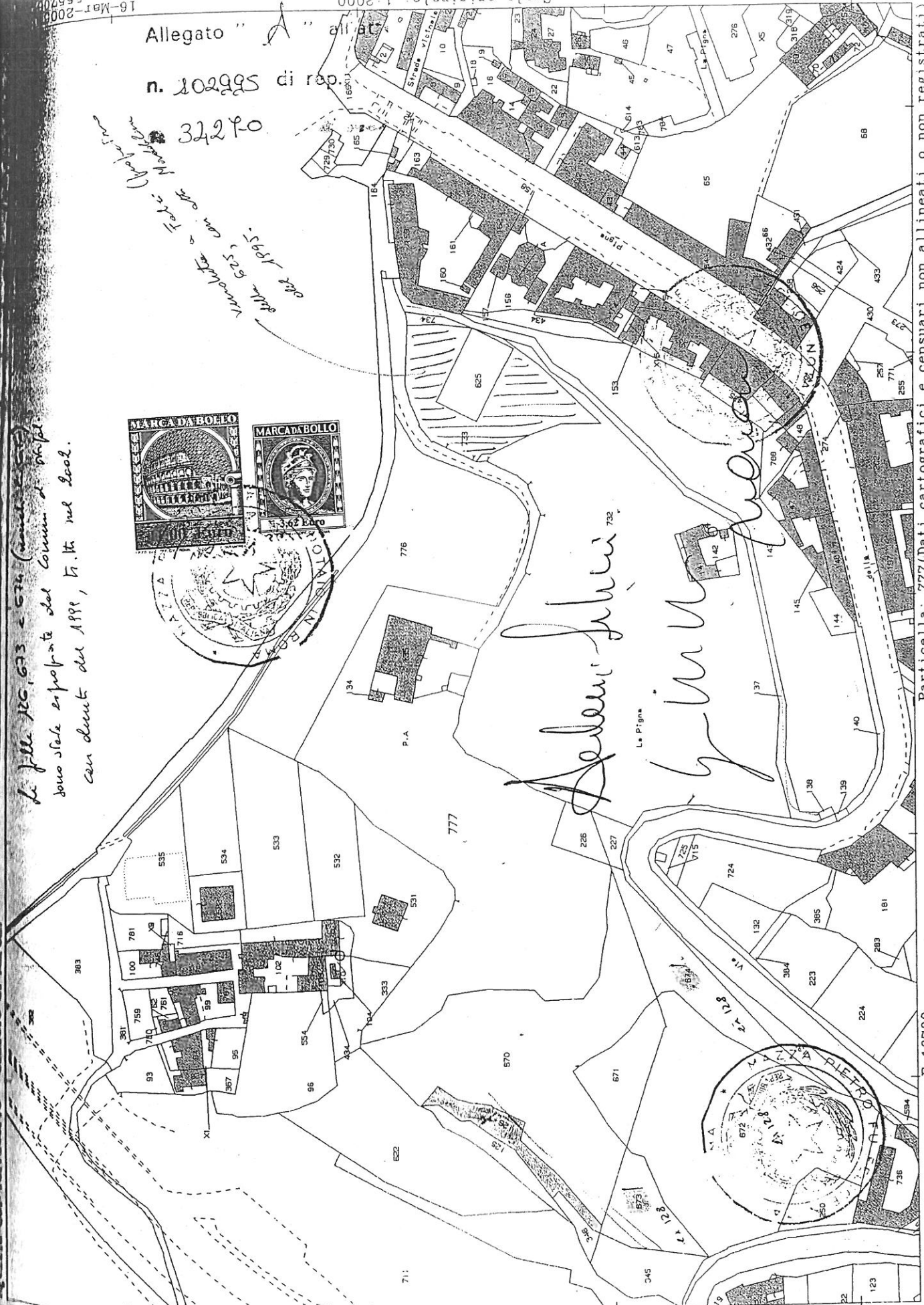
della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo ha firmato il sujesteso atto in calce ed a margine, nonché l'allegato "A", alla mia presenza e vista.



Allegato n. 102995 di rep. 32290

Verificate a Tale - (Anche in viale 525 con via Mandrillo dal 1995

Le file PG. 633 - 676 (con...) sono state esportate dal Comune di Napoli con decreti del 1999, tr. 14. nel 2002.



Ademi-Juni

by m...

%%% Lo stesso immobile, riferito alla particella n. 128 e parte della particella n. 777 rientra nel perimetro vincolato dal decreto ministeriale 25.01.1958, emesso ai sensi della ex legge 29.06.1939 n° 1497 "protezione delle bellezze naturali", tuttora valido a tutti gli effetti del decreto legislativo 22.01.2004, n.42, recante "Codice delle culturali e del paesaggio, Parte Terza, Titolo I, Capo V, Articolo 157 mentre l'immobile riferito alle particelle all'oggetto, rientra nella perimetrazione del " Parco - Metropolitano delle colline di Napoli " istituito dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 855 del 10.06.2004 e approvato con Decreto del Presidente della Regione della Campania n. 3922 del 14.07.2004 pubblicati, rispettivamente, sul B.U.R.C. n. 36 del 02.08.2004 n. 37 del 02.08.2004, in particolare è sottoposto parte al regime della zona B - area di riserva generale e parte al regime della zona C - area di riserva controllata.

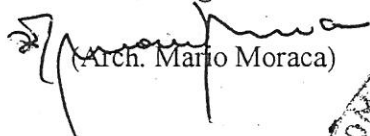
E' fatto salvo ogni altro vincolo previsto da disposizioni di legge nonché i contenuti, gli elaborati e le norme del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino nord-occidentale della Campania adottato dal comitato istituzionale n. 11 del 10.05.2002, in uno con la predisposizione della carta della pericolosità da frana e della carta della pericolosità da frana e della conseguente carta del rischio atteso.

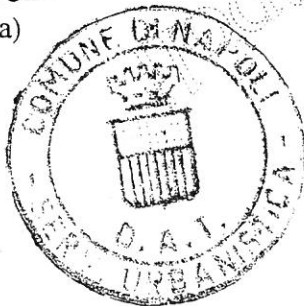
Si rilascia a richiesta di parte per gli usi consentiti dalla legge.

Il dirigente

Napoli

01 MAR 2005


(Arch. Mario Moraca)



Copia conforme al suo originale composta di n. 1 fogli

Firmata in base alla legge per uso di

Dal mio studio: addì 6 FEB. 2007

PARTE

