



**Comune di Napoli**

DIPARTIMENTO AUTONOMO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA**

ex art. 26 comma 2 lett. a) L.R. Campania n° 16/2004

**INTERVENTO in Z.T.O. Bb - Ambito 18 - Ponticelli - via Mario Palermo**

ex art. 33 comma 5 e 6 delle N.A. della Variante al PRG di Napoli

A destinazione Residenziale, Commerciale, Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico

Elaborato	Oggetto
A	<p><i>Titoli di Proprietà dei Proponenti e Visure Catastali</i></p>
Data	
giugno 2018	

**Proponenti**

Pellegrino Rosa

S.Abba Immobiliare srl

*Pellegrino Rosa*

**S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.**

Via Santa, 1  
80143 NAPOLI

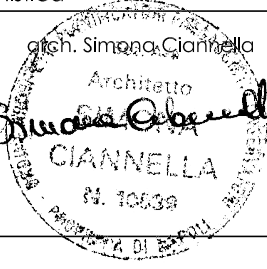
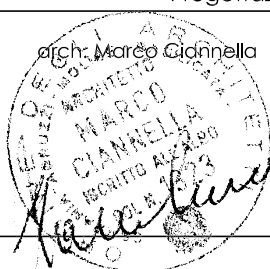
TEL. 081 2051655-3212

*[Handwritten signature]*

**Progettazione Urbanistica**

arch. Marco Ciannella

arch. Simona Ciannella



**Progettazione preliminare manufatti edilizi**

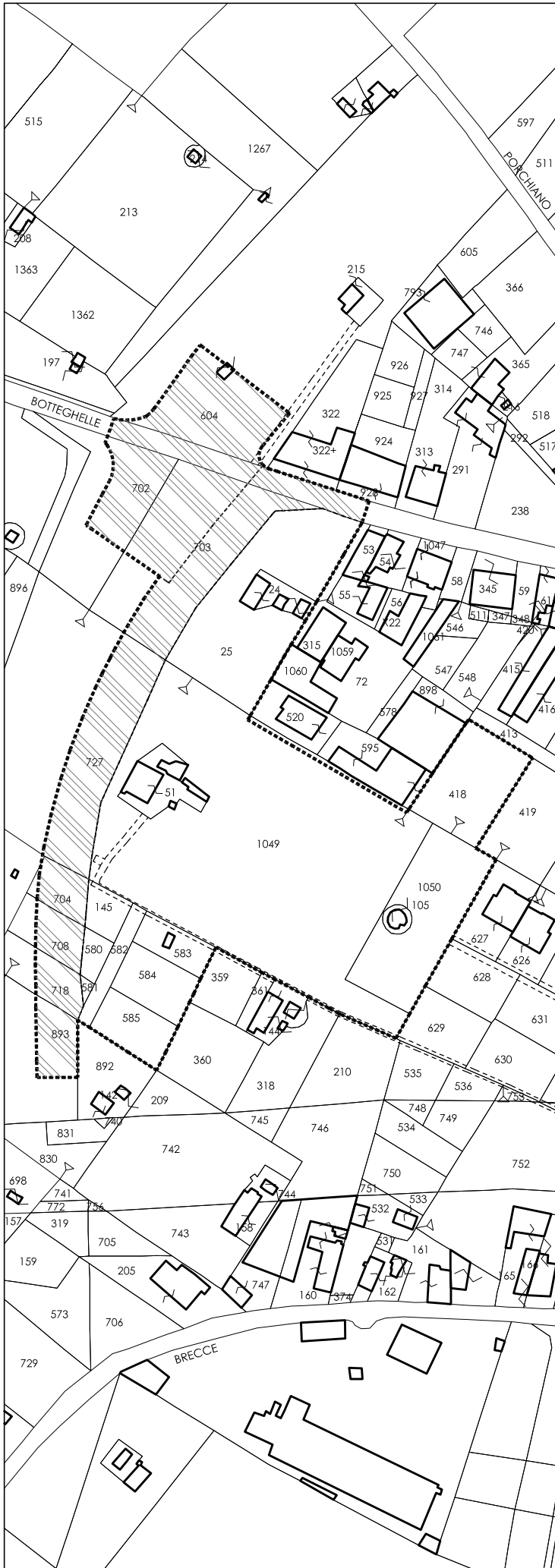
COPEC srl

**COPEC S.r.l.**  
Il Direttore Tecnico



**Studio Ciannella - Architettura & Urbanistica: arch. Marco Ciannella - arch. Simona Ciannella**

Piazza Dante 22, 80135 Napoli - telefax 081 5645404 - e.mail: studio\_ciannella@libero.it



SUPERFICI CATASTALI INCLUSE NEL PUA			
FOGLIO	PARTICELLA	DITTA	SUPER. CATASTALE mq
87	1049 parte	Pellegrino Rosa	7959 (parte di 8059)
87	105	Pellegrino Rosa	84
87	51	Pellegrino Rosa	750
87	1050	Pellegrino Rosa	1601
87	24	S.ABBA Immobiliare srl	240
87	25	S.ABBA Immobiliare srl	2150
87	145	S.ABBA Immobiliare srl	211
87	585	S.ABBA Immobiliare srl	543
87	580	S.ABBA Immobiliare srl	143
87	581	S.ABBA Immobiliare srl	23
87	584	S.ABBA Immobiliare srl	543
87	582	S.ABBA Immobiliare srl	211
87	418	S.ABBA Immobiliare srl	1115
87	583	S.ABBA Immobiliare srl	366

P R O P R I E T À P R I V A T E

SOMMANO **mq 15939(\*)**  
 (\*) di cui mq 3906 destinati a spazi pubblici dalla Variante al PRG

FOGLIO	PARTICELLA	SUPER. CATASTALE mq	SUPERFICIE nel PUA mq
87	893 parte	1807	350
87	718 parte	520	260
87	708 parte	400	285
87	704 parte	320	280
87	727 parte	4250	1520
87	702 parte	1630	676
87	703 parte	2500	2044
88	604 parte	8185	1151
Superficie Viabilità Esistente Parte di Via Botteghele			395

P R O P R I E T À P U B B L I C H E

SOMMANO **mq 6961**  
**SUPERFICIE TOTALE PUA** **mq 22900**

- Confine P.U.A.
- Aree di Proprietà Pubblica

Oggetto e Scala

Aree oggetto del Pua su planimetria catastale ed elenco particelle incluse 1/2000

*DICHIARAZIONE RELATIVA ALLE SUPERFICI DEI TERRENI OGGETTO DEL P.P.E.  
VIA MARIO PALERMO-PONTICELLI-NAPOLI*

La sottoscritta Società "S.Abba Immobiliare srl" su mandato delle ditte proprietarie dei suoli oggetto del P.P.E. di Via Mario Palermo-Ponticelli-Napoli, ha verificato topograficamente le superfici relative alle particelle dei suoli del detto Piano e più precisamente quelle individuate al N.C.T. di Napoli al foglio 87 nn.1049 (parte),105,51,1050,24,25,145,580,581,582,583,584,585,418, così come riportate alla Tav. 12 del P.P.E.

La consistenza effettiva di dette particelle, risultano uguali a quelle dichiarate nelle visure catastali ed in particolare:

*n. 1049 di mq. 7.959 – n.105 di mq. 84 – n. 51 di mq. 750 – n. 1050 di mq. 1.601 – n. 24 di mq. 240  
– n. 25 di mq. 2.150 – n. 145 di mq. 211 – n. 585 di mq. 543 – n. 580 di mq. 143 – n. 581 di mq. 23  
– n. 584 di mq. 543 – n. 582 di mq. 211 – n. 418 di mq. 1.115 – n. 583 di mq. 366*

Per un totale di superficie privata oggetto del P.P.E. di mq. 15.939

Napoli, settembre 2015

Il fede  
Rolando Abbate  
Amministratore "S.Abba Immobiliare srl"

**S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.**

*Via Genova, 11*

*80143 NAPOLI*

*Partita IVA 08165541212*

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2017

Data: 06/11/2017 - Ora: 10.34.51 Fine

Visura n.: T73010 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di NAPOLI ( Codice: F839)	
	Provincia di NAPOLI	
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 87 Particella: 1049	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha arc ca	Deduz	Reddito		
1	87	1049		-	ORTO IRRIG 2	80 59		Dominicale Euro 474,48	Agrario Euro 124,86	FRAZIONAMENTO del 13/12/2007 protocollo n. NA0993922 in atti dal 13/12/2007 (n. 993922.1/2007)
Notifica										

INTERSTATO		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.							
1	PELLEGRINO Rosa nata a GRICIGNANO DI AVERSA il 26/07/1941			PLRSO41L66E173K*		(1) Proprietà per 1000/1000	

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2017

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di NAPOLI ( Codice: F839)	
	Provincia di NAPOLI	
Catasto Terreni	Foglio: 87 Particella: 1050	

Immobile				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	DATI IDENTIFICATIVI			Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha arc ca	Deduz	Reddito		FRAZIONAMENTO del 13/12/2007 protocollo n. NA0993922 in atti dal 13/12/2007 (n. 993922.1/2007)
	Foglio	Particella	Sub				Perz	Dominicale	
1	87	1050		ORTO IRRIG 2	16 01		Euro 94,26	Euro 24,81	
Notifica				Partita					

INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	PELLEGRINO Rosa nata a GRICIGNANO DI AVERSA il 26/07/1941		PLRSO41L66E173K*		(1) Proprietà per 1000/1000	

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di NAPOLI ( Codice: F839)</b>	
	<b>Provincia di NAPOLI</b>	
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 87 Particella: 105</b>	

Immobile				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	DATI IDENTIFICATIVI	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
	Foglio	Particella					Dominicale	Agrario	
1	87	105	-	FABB RURALE	00 84				Impianto meccanografico del 30/04/1962
Notifica <span style="float: right;">Partita 11459</span>									

**INTESTATO**

DATI ANAGRAFICI

N. 1 PELLEGRINO Rosa nata a GRICIGNANO DI AVERSA il 26/07/1941

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/01/1996 Voltura in atti dal 16/06/1997 Repertorio n.: 162068 Rogante: NOT. L. CHIARI Sede: AFRAGOLA Registrazione: PU Sede: NAPOLI del 26/01/1996 (n. 2778. I/1996)

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	PELLRSO41L66E173K*		(1) Proprietà per 1000/1000	

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2017

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di NAPOLI ( Codice: F839) Provincia di NAPOLI	
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 87 Particella: 51	

Area di enti urbani e promiscui						DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz	Reddito		
	Foglio	Particella	Sub			ha	ca		Dominicale	Agrario	
1	87	51		-	ENTE URBANO	07	50				VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/04/1997 in atti dal 16/06/1997 MOD.29 12270/97 (n. 14678.3/1997)
Notifica						Partita		1			

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2017

Data: 06/11/2017 - Ora: 10.36.34 Fine

Visura n.: T74210 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di NAPOLI ( Codice: F839)	
	Provincia di NAPOLI	
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 87 Particella: 51 Subalterno 1	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		Agrario
1	87	51	1	-	PORZ DI FR	00 00				VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/04/1997 in atti dal 16/06/1997 MOD.29.12270/96 (n. 14678.2/1997)
Notifica						Partita		293245		
Annotazioni		da verificare								

<b>INTESTATO</b>		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	PELLEGRINO Rosa nata a GRICIGNANO DI AVERSA il 26/07/1941		PLRSO41L66E173K*		(1) Proprietà per 1000/1000	

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Repertorio n. 21857

raccolta n. 13047 =====

**CONTRATTO ATIPICO DI PERMUTA CONDIZIONATA DI BENE PRESENTE**

===== **CON BENE FUTURO** =====

===== **REPUBBLICA ITALIANA** =====

Il quattordici giugno duemilasedici, in Napoli, nel mio Studio, alla via S. Brigida n.51, innanzi a me Dottor Francesco Fasano, Notaio in Napoli, iscritto nel ruolo dei distretti riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, senza la presenza dei testimoni per non averla richiesta alcuna delle infrascritte parti, =====

===== **SONO PRESENTI** =====

**PRIMO PERMUTANTE** =====

- **PELLEGRINO Rosa**, pensionata, nata a Gricignano di Aversa (CE) il 26 luglio 1941, con domicilio in Napoli alla via Botteghelle n. 480, codice fiscale PLL RSO 41L66 E173K, che dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni; =====

**SECONDO PERMUTANTE:** =====

- **ABBATE Rolando**, imprenditore, nato a Cercola il 29 giugno 1987, codice fiscale dichiarato: BBT RND 87H29 C495Y, che dichiara di intervenire in questo atto nella sua espressa qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata con socio unico <<**S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.**>>, con sede in Napoli alla Via G. Porzio Centro Direzionale isola E3, ove domicilia per la carica,



capitale sociale interamente versato, Euro 100.000,00, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Napoli: 05165511212, R.E.A. NA-737650, società regolarmente costituita ed operante sul territorio italiano, con tutti i poteri di firma e di rappresentanza, come egli stesso afferma. =====

I costituiti, delle cui identità personali io Notaio sono certo =====

===== P R E M E T T O N O =====

- che con atto per Notar Mario Siciliani di Capri (NA) del 12 maggio 1970, registrato a Sorrento il 27 maggio 1970 al n.774 e trascritto a Napoli in pari data ai nn.22809/16797, COCOZZA Giuseppe nato a Napoli il 29 aprile 1922 acquistava da COCOZZA Amedeo nato a Napoli il 5 marzo 1895 in maggiore consistenza un fondo rustico con sovrastante fabbricato rurale, destinato al servizio del fondo medesimo, sito in Napoli, sezione Ponticelli, località Porchiano Botteghelle, riportato in Catasto al foglio 6, particelle 51, 52 e 105; ===

- che con atto per Notar Leopoldo Chiari di Afragola (NA) del 16 gennaio 1996, Repertorio n.162068/20230, registrato a Napoli il 26 gennaio 1996 al n.1939/V ed ivi trascritto il 19 gennaio 1996 ai nn.1383/1106, PELLEGRINO Rosa, come innanzi generalizzata, acquistava, tra l'altro, da COCOZZA Giuseppe, come innanzi generalizzato, il fondo rustico con sovrastanti fabbricati rurali, destinati al servizio del fondo medesimo,

sito in Napoli, sezione Ponticelli, località Porchiano

Botteghelle, esteso complessivamente mq.12.324 (metri

quadrati dodicimilatrecentoventiquattro), attraversato dalla

strada (realizzata mediante esproprio della particella 727

(ex 52/b) del foglio 87 di proprietà di Cocozza Giuseppe),

riportato nel N.C.T. del Comune di Napoli con i seguenti dati:

- foglio 87, particella 728 (ex 52/c) di are 96.60, orto

irriguo di classe 2; =====

- foglio 87, particella 51 di are 7.50, fabbricato rurale; ==

- foglio 87, particella 105 di centiare 84, fabbricato rurale;

confinante il tutto, nell'insieme con proprietà Perretti, con

strada, con via interpoderale di accesso e con le particelle

627, 628 e 629 del foglio 87, salvo altri e/o aventi causa; ==

- che con variazione n. 993922.1/2007 del 13 dicembre 2007

(protocollo n.NA0993922) la particella 728 del foglio 87 è

stata frazionata ed ha originato le seguenti nuove particelle:

\* foglio 87, particella 1049 di are 80.59, orto irriguo di

classe 2, Reddito dominicale euro 474,48, Reddito agrario

euro 124,86; =====

\* foglio 87, particella 1050 di are 16.01, orto irriguo di

classe 2, Reddito dominicale euro 94,26, Reddito agrario euro

24,81; =====

- che i fabbricati rurali sono stati costruiti in data

anteriore all'1 settembre 1967; =====

- che a seguito dell'ampliamento del fabbricato rurale



insistente sulla particella 51 del foglio 87, ampliamento  
 eseguito in assenza di concessione edilizia, è stata  
 presentata al Sindaco del Comune di Napoli valida ed idonea  
 domanda di condono in data 1° marzo 1995, Prot.n.1583, a nome  
 di PELLEGRINO Rosa, corredata dalla prescritta documentazione;  
 - che, con variazione d'ufficio del 29 aprile 1997 n.  
 14678.3/1997 in atti dal 16 giugno 1997 mod.29 12270/97, la  
 particella 51 del foglio 87 veniva classata nel N.C.T. come  
 ente urbano (area di enti urbani e promiscui) di are 7.50,  
 mentre il fabbricato rurale su di essa insistente passava in  
 parte nel N.C.E.U. del Comune di Napoli, assumendo i seguenti  
 dati: =====  
 \* Sezione PON, foglio 6, particella 51 sub 2, via Provinciale  
 Botteghelle di Portici n.480, piano T, zona censuaria 9,  
 categoria C/1, classe 3, consistenza mq.62, rendita catastale  
 euro 794,10; =====  
 - che le aree come sopra catastalmente individuate risultano  
 ricomprese tra quelle individuate come "Bb" nella variante al  
 PRG del Comune di Napoli - ambito 18 Ponticelli; =====  
 - che la signora PELLEGRINO Rosa si è dichiarata disponibile  
 a cedere in permuta alla società S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.  
 come innanzi rappresentata, gli immobili siti in Napoli,  
 sezione Ponticelli, località Botteghelle, attualmente così  
 individuati catastalmente: =====  
 = nel N.C.T. del Comune di Napoli: =====

\* foglio 87, particella 1049 di are 80.59, orto irriguo di classe 2, Reddito dominicale euro 474,48, Reddito agrario euro 124,86; =====

\* foglio 87, particella 1050 di are 16.01, orto irriguo di classe 2, Reddito dominicale euro 94,26, Reddito agrario euro 24,81; =====

\* foglio 87 particella 105, fabb. rur. are 00.84, senza redditi; =====

\* foglio 87 particella 51 sub 1 porzione di f.r. are 00.00; ==

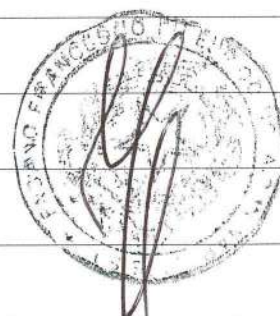
\* Foglio 87, particella 51, ente urbano di are 7.50, senza ulteriori dati; =====

= nel N.C.E.U. del Comune di Napoli: =====

\* Sezione PON, foglio 6, particella 51 sub 2, via Provinciale Botteghelle di Portici n.480, piano T, zona censuaria 9, categoria C/1, classe 3, consistenza mq. 62, rendita catastale euro 794,10; =====

ed a ricevere, sempre a titolo di permuta, la piena proprietà dei seguenti immobili: =====

= n. 9 (nove) appartamenti di almeno mq. 80 lordi, salvo uno di mq. 77 lordi, tutti muniti di cantinole e posto auto coperto, ubicati nel fabbricato, nonché una volumetria residenziale da realizzarsi sul terreno di cui alle particelle 1050 e 105 del foglio 87 del Comune di Napoli, come previsto dal PUA (Piano Urbanistico Attuativo) ossia: == volumetria complessiva, comprese scale: mc. 900 (novecento); =



primo livello: mq. 135 (centotrentacinque) lordi; =====

secondo livello: mq. 140 (centoquaranta) lordi; =====

oltre piano interrato per garage e cantina: mq. 145  
(centoquarantacinque), lordi; =====

sempre comprendendo anche il corpo scala; =====

consistenza immobiliare fin qui descritta che la società  
suddetta andrà a realizzare, fatta salva la facoltà  
alternativa per la detta società S. Abba Immobiliare s.r.l.  
di realizzare detti appartamenti - con esclusione della  
citata ulteriore volumetria (di cui alle particelle 1050 e  
105) - totalmente o parzialmente anche su altri terreni di  
sua proprietà e/o che nelle more diverranno di sua proprietà,  
pur sempre ricompresi nel comparto oggetto del P.U.A.; il  
tutto, comunque, subordinatamente al rilascio del permesso di  
costruire da parte del Comune di Napoli, a cura e spese della  
medesima società; =====

- che le parti intendono sottoporre le convenzioni contenute  
nel presente atto, nessuna esclusa, alla condizione  
sospensiva il cui evento sarà costituito dall'approvazione da  
parte del Comune di Napoli entro e non oltre sei mesi da oggi  
del PUA (Piano Urbanistico Attuativo) per la sezione  
Ponticelli, salvo proroghe di cui meglio si dirà in seguito,  
attualmente presentato al Protocollo del Servizio Urbanistico  
del Comune di Napoli in data 30 ottobre 2015 con prot.  
PG/2015/843398. =====

Tanto premesso e da valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti =====

===== CONVENGONO E STIPULANO =====

quanto segue. =====

===== ART. 1 - CONFERMA DELLE PREMESSE =====

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto e ne rappresenta il presupposto logico, fattuale e giuridico in virtù del quale le parti sottoscrivono il presente atto e, pertanto, giammai si potrà parlare di "clausola di stile". =====

===== ART. 2 - CONSENSO ED OGGETTO =====

La signora PELLEGRINO Rosa, come innanzi generalizzata, e la società <<S. ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>>, come innanzi rappresentata, addivengono alla presente permuta: =====

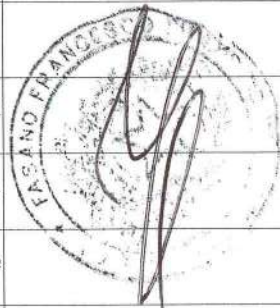
A) Pellegrino Rosa trasferisce a titolo di permuta alla società << S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>>, che, come innanzi rappresentata, al medesimo titolo accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Napoli, sezione Ponticelli, località Botteghele, e precisamente: =====

appézzamento di terreno con sovrastanti fabbricati rurali, destinati al servizio del fondo medesimo, sito in Napoli,

sezione Ponticelli, località Porchiano Botteghele, esteso

complessivamente mq. 10.494 (metri quadrati

diecimilaquattrocentonovantaquattro) confinante nel suo



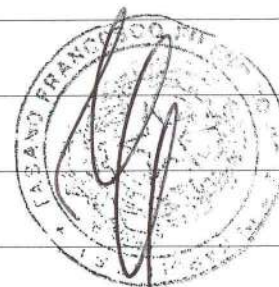
	insieme con strada pubblica denominata Via Palermo
	[realizzata mediante esproprio della particella 727 (ex 52/b)
	del foglio 87 di proprietà di Cocozza Giuseppe] e procedendo
	in senso orario, con proprietà aliene rappresentate dalle
	particelle 25, 520, 595, 418, 419, 627, 628 e 629, 210, 318,
	44, 359, 583 e 145 tutte del foglio 87, salvo altri e/o
	aventi causa. =====
	Il tutto è riportato in Catasto, come segue: =====
	= nel N.C.T. del Comune di Napoli: =====
	* foglio 87, particella 1049 di are 80.59, orto irriguo di
	classe 2, Reddito dominicale euro 474,48, Reddito agrario
	euro 124,86; =====
	* foglio 87, particella 1050 di are 16.01, orto irriguo di
	classe 2, Reddito dominicale euro 94,26, Reddito agrario euro
	24,81; =====
	* foglio 87 particella 105, fabb. rur. are 00.84, senza
	redditi; =====
	* foglio 87 particella 51 sub 1 porzione di f.r. are 00.00; ==
	* Foglio 87, particella 51, ente urbano di are 7.50, senza
	ulteriori dati; =====
	= nel N.C.E.U. del Comune di Napoli: =====
	* Sezione PON, foglio 6, particella 51 sub 2, via Provinciale
	Botteghelle di Portici n.480, piano T, zona censuaria 9,
	categoria C/1, classe 3, consistenza mq.62, rendita catastale
	euro 794,10. =====



A migliore rappresentazione dell' unità immobiliare urbana  
oggetto del presente atto (in Catasto sez. PON foglio 6  
particella 51 sub 2) rappresentante parte del complessivo  
edificio rurale, le parti fanno espresso riferimento alla  
planimetria catastale depositata presso il Competente Ufficio  
del Territorio, che, previa visione ed approvazione, si  
allega al presente contratto sotto la lettera "A"  
sottoscritta dalle parti e da me Notaio. =====

Ai sensi del comma 1 bis dell'art.29 della legge 27 febbraio  
1985 n. 52, come aggiunto dall'art.19 n.14 del D.L. 31 maggio  
2010 n.78 e successiva legge di conversione n.122 del 30  
luglio 2010, la disponente dichiara, e la società S.ABBA  
IMMOBILIARE s.r.l., come sopra rappresentata ne prende atto,  
che i dati catastali identificativi sopra enunciati e la  
planimetria sopra allegata, sono conformi allo stato di  
fatto dell'unità immobiliare in oggetto, sulla base delle  
disposizioni vigenti in materia catastale. =====

B) La società <<S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>>, come sopra  
rappresentata, trasferisce a titolo di permuta alla signora  
PELLEGRINO Rosa, che, al medesimo titolo, avendone interesse  
per spirito di liberalità, accetta ed acquista ai sensi e per  
gli effetti dell'art. 1411 C.C in favore delle persone  
appresso indicate, la piena proprietà dei seguenti  
appartamenti facenti parte del fabbricato individuato dal PUA  
con sigla C1/AC ricadente nel lotto C1 che la medesima



società andrà a realizzare sull'appezzamento di terreno

oggetto della permuta di cui innanzi, quale risultante dal

grafico "A/B" che, previa visione, **si allega al presente atto**

**sub lettera "B"** sottoscritto dalle parti e da me Notaio, e

più precisamente: =====

**\*\*\* in favore di Porricelli Annamaria** nata a Napoli il 20

gennaio 2001, codice fiscale dichiarato: PRR NMR 01A60 F839E,

di stato civile libero, =====

**l'appartamento al piano terra** distinto con la sigla "A" sulla

pianta indicato come grafico "A", che previa visione **si**

**allega al presente sub lettera "C"**, sottoscritta dalle parti

e da me Notaio; =====

**\*\*\* in favore di PELLEGRINO Rosa**, come sopra generalizzata,

codice fiscale dichiarato: PLL RSO 41L66 E173K, coniugata in

regime di separazione dei beni e **Coppola Gaetano** nato a

Napoli il 18 febbraio 1933, codice fiscale CPP GTN 33B18

F839E, coniugato in regime di separazione dei beni: =====

**l'appartamento al piano terra**, distinto con la sigla "E"

sulla pianta indicato come grafico "A" allegata al presente

atto sub lettera "C" =====

**\*\*\* in favore di Coppola Gaetano** nato a Napoli il 6 novembre

2009, codice fiscale dichiarato: CPP GTN 09S06 F839L, di

stato civile libero: =====

**l'appartamento al piano primo**, distinto con la sigla "1/D" ===

sulla pianta indicato come grafico "A" allegata al presente

atto sub lettera "C"; =====

\*\*\* in favore di PRETE Tony nato a Massa di Somma (NA) il  
16 settembre 2002, codice fiscale dichiarato: PRT TNY 02P16  
M289J, di stato civile libero: =====

l'appartamento al piano primo, distinto con la sigla "1/F" ==  
sulla pianta indicato come grafico "A" allegata al presente  
atto sub lettera "C"; =====

\*\*\* in favore di Coppola Maurizio, nato a Napoli il 14  
agosto 1976, codice fiscale dichiarato: CPP MRZ 76M14 F839L  
di stato civile libero: =====

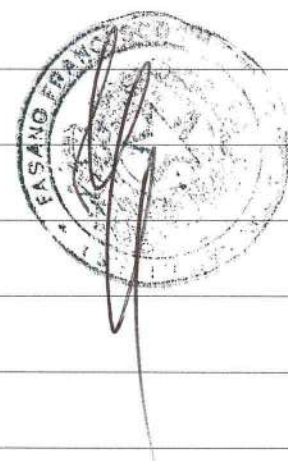
l'appartamento al piano primo distinto con la sigla "1/M"  
sulla pianta indicato come grafico "A" allegata al presente  
atto sub lettera "C"; =====

\*\*\* in favore di Coppola Gaetano nato a Napoli il 12 giugno  
2003, codice fiscale dichiarato: CPP GTN 03H12 F839B, di  
stato civile libero: =====

l'appartamento al piano secondo, distinto con la sigla "2/A"  
sulla pianta indicato come grafico "A" allegata al presente  
atto sub lettera "C"; =====

\*\*\* in favore di Coppola Gaetano nato a Massa di Somma (NA) il  
19 luglio 2002 codice fiscale dichiarato: CPP GTN 02L19 M289B  
di stato civile libero: =====

l'appartamento al piano secondo, distinto con la sigla "2/E"  
sulla pianta indicato come grafico "A" allegata al presente  
atto sub lettera "C"; =====



\*\*\* in favore di Coppola Immacolata nata a Napoli il 2

gennaio 1970, codice fiscale dichiarato: CPP MCL 70A42 F839W =

coniugata in regime di comunione legale con Viscovo Vincenzo

come appresso generalizzato e Viscovo Vincenzo nato a Napoli

il 25 aprile 1971, codice fiscale dichiarato: VSC VCN 71D25

F839E, coniugato in regime di comunione legale con la

predetta Coppola Immacolata: =====

l'appartamento al piano terzo, distinto con la sigla "3/A",

sulla pianta indicato come grafico "A" allegata al presente

atto sub lettera "C"; =====

\*\*\* in favore di Coppola Maurizio, nato a Napoli il 14

agosto 1976, codice fiscale dichiarato: CPP MRZ 76M14 F839L

di stato civile libero: =====

l'appartamento al piano terzo, distinto con la sigla "3/E",

sulla pianta indicato come grafico "A" allegata al presente

atto sub lettera "C"; =====

Per ognuno degli appartamenti dovranno essere realizzati

quali pertinenze esclusive in piano seminterrato, un posto

auto ed una cantinola. =====

L'edificazione in parola dovrà intendersi comprensiva delle

reti idriche, elettriche, gas metano e fognarie comunali,

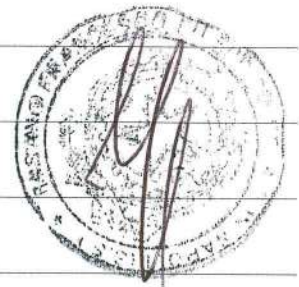
nonchè della predisposizione per allacciamenti alla rete

telefonica. =====

Sempre a titolo di permuta, oltre agli appartamenti sopra

descritti, la società <<S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>>, come

sopra rappresentata, trasferisce in piena proprietà alla signora PELLEGRINO Rosa, che, al medesimo titolo, avendone interesse, "transigendi causa" per quanto si dirà con atto immediatamente successivo al presente contratto, accetta ed acquista ai sensi e per gli effetti dell'art. 1411 C.C in favore di OTTAIANO Giuseppe nato a Napoli il 18 maggio 1953 residente in Napoli alla Via Botteghelle n. 480, codice fiscale dichiarato: TTN GPP 53E18 F8390, coniugato in regime di comunione legale con la signora di Prisco Teresa nata a Boscoreale (NA) il 15 marzo 1954, codice fiscale dichiarato DPR TRS 54C55 B076J, la zona costituita dalle particelle catastali 1050 di mq. 1601 e 105 di mq. 84 del foglio di mappa 87 del N.C.T. di Napoli meglio individuate nel Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Via Mario Palermo - Ponticelli in corso di approvazione comunale, con la sigla "Lotto C2" avente superficie complessiva di mq. 1.685 per una volumetria massima edificabile di metri cubi 900, così articolata: =====  
primo livello: mq. 135 (centotrentacinque) lordi; =====  
secondo livello: mq. 140 (centoquaranta) lordi; =====  
oltre piano interrato per garage e cantina: mq. 145 (centoquarantacinque) lordi; =====  
sempre comprendendo anche il corpo scala. =====  
L'edificazione in parola dovrà ricomprendere anche il muro di recinzione della menzionata particella 1050 nonchè la



realizzazione del viale di accesso, di apposito cancello di ingresso e degli allacciamenti alle reti idriche, elettriche, gas metano e fognarie comunali, nonché predisposizione per allacciamento alla rete telefonica. =====

Dette particelle saranno trasferite unitamente al villino che la società S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l. si obbliga a realizzare e consegnare al sig. OTTAIANO Giuseppe nei termini di cui ai successivi articoli. =====

Il villino in parola sarà realizzato conformemente alle planimetrie predisposte dallo stesso Ottaiano Giuseppe e che, previa visione ed approvazione, **si allegano al presente atto sub lettera "D" (da D1 a D7)**, sottoscritte dalle parti e da me Notaio e che comprendono: pianta primo livello, pianta secondo livello, pianta garage interrato con cantinola, sezione schematica, planimetria generale nonché numero due grafici per sistemazioni esterne. =====

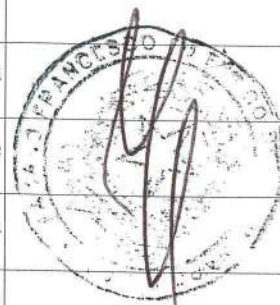
Le parti si dichiarano edotte del fatto che il detto villino sarà realizzato come da progettazione ed allegati al presente atto, salvo particolari prescrizioni o modifiche eventualmente richieste dall'Amministrazione Comunale nella fase del permesso di costruire, che, prima della sua presentazione, dovrà essere sottoposto per l'assenso, al medesimo sig. Ottaiano Giuseppe. =====

Tutte le unità immobiliari sopra richiamate ed il villino (quest'ultimo individuato nel sopracitato P.U.A. con la

sigla "C2/A"), dovranno essere realizzate secondo le indicazioni previste nei capitolati delle opere che, previa visione ed approvazione, si allegano al presente atto sub lettera "E" (Capitolato Pellegrino) e sub lettera "F" (capitolato Ottaiano) sottoscritti dalle parti e da me Notaio.

Le parti dichiarano e riconoscono che le piante di progetto allegate al presente atto hanno valore puramente indicativo, dovendosi adeguare la costruzione alle caratteristiche previste nel PUA., mantenendosi il più possibile conformi agli allegati al presente atto. =====

La società S. ABBA Immobiliare s.r.l., al momento dell'approvazione del P.U.A. depositato il 30 ottobre 2015 con protocollo PG/2015/843398, ferma restando la volumetria e la relativa ubicazione di cui innanzi da trasferire in piena proprietà a Ottaiano Giuseppe in comunione legale dei beni, potrà a sua totale e piena discrezione, trasferire in piena proprietà alla permutante PELLEGRINO Rosa e/o a persone come sopra fin da ora nominate, numero otto appartamenti per una superficie lorda di circa mq. 640 complessivi, e più precisamente quelli individuati nel lotto C3 edificio con sigla C3/A del PUA, anche se realizzati su lotto diverso da quello oggetto della permuta, ma sempre ricadente nel comparto oggetto del P.U.A., quale risultante dal grafico "A/B", già allegato al presente atto sub lettera "B", nonché altro appartamento sigla 1/M nel sopracitato fabbricato C1/AC



del PUA, al primo piano a sinistra del fronte principale, di  
mq. 77 lordi, quale risultante dal grafico A già allegato sub  
lettera C, nonchè infine nove posti auto e numero nove  
cantinole, queste ultime ubicate nel garage seminterrato, che  
insisteranno nei rispettivi edifici ove saranno ubicate le  
nove unità immobiliari. =====

Più precisamente sarà compresa nel trasferimento degli otto  
appartamenti del lotto C3 sigla C3/A la proprietà esclusiva  
che spetterà in comune ed indiviso a tutti i proprietari  
degli otto appartamenti, dell'area costituita dalla  
superficie, al netto di quanto edificato, dell'intero lotto  
C3. =====

Più precisamente in tale ultima ipotesi nel fabbricato C3/A  
del lotto C/3 gli otto appartamenti vengono acquistati da  
Pellegrino Rosa sempre a titolo di permuta, in favore delle  
persone appresso indicate, ai sensi e per gli effetti  
dell'art. 1411 C.C., avendone interesse per spirito di  
liberalità, cioè: =====

\*\*\* in favore di PELLEGRINO Rosa, come sopra generalizzata,  
codice fiscale dichiarato: PLL RSO 41L66 E173K, coniugata in  
regime di separazione dei beni e Coppola Gaetano nato a  
Napoli il 18 febbraio 1933, codice fiscale CPP GTN 33B18  
F839E, coniugato in regime di separazione dei beni: =====

l'appartamento al piano terra con ingresso a sinistra  
entrando, individuato sulla pianta indicata come grafico "B",



che previa visione si allega al presente sub lettera "G",

sottoscritta dalle parti e da me Notaio; =====

\*\*\* in favore di Porricelli Annamaria nata a Napoli il 20

gennaio 2001, codice fiscale dichiarato: PRR NMR 01A60 F839E,

di stato civile libero, =====

l'appartamento al piano terra con ingresso a destra entrando,

individuato sulla pianta indicata come grafico "B", allegato

al presente atto sub lettera "G"; =====

\*\*\* in favore di Coppola Gaetano nato a Napoli il 6 novembre

2009, codice fiscale dichiarato: CPP GTN 09S06 F839L, di

stato civile libero: =====

l'appartamento al piano primo con ingresso a sinistra salendo

sul pianerottolo, individuato sulla pianta indicata come

grafico "B", allegato al presente atto sub lettera "G"; =====

in favore di PRETE Tony nato a Massa di Somma (NA) il 16

settembre 2002, codice fiscale dichiarato: PRT TNY 02P16

M289J, di stato civile libero: =====

l'appartamento al piano primo con ingresso a destra salendo

sul ballatoio, individuato sulla pianta indicato come grafico

"B", allegato al presente atto sub lettera "G"; =====

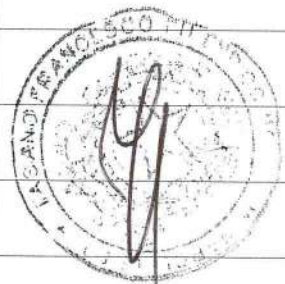
\*\*\* \*\*\* in favore di Coppola Gaetano nato a Massa di

Somma (NA) il 19 luglio 2002 codice fiscale dichiarato: CPP

GTN 02L19 M289B, di stato civile libero: =====

l'appartamento al piano SECONDO con ingresso a destra salendo

sul ballatoio, individuato sulla pianta indicata come grafico



"B", allegato al presente atto sub lettera "G"; =====

\*\*\* in favore di **Coppola Gaetano** nato a Napoli il 12 giugno

2003, codice fiscale dichiarato: CPP GTN 03H12 F839B, di

stato civile libero: =====

**l'appartamento al piano secondo con ingresso a sinistra**

**salendo sul ballatoio, individuato sulla pianta indicata come**

**grafico "B", allegato al presente atto sub lettera "G"; =====**

\*\* in favore di **Coppola Immacolata** nata a Napoli il 2 gennaio

1970, codice fiscale dichiarato: CPP MCL 70A42 F839W =====

coniugata in regime di comunione legale con **Viscovo Vincenzo**

come appresso generalizzato e **Viscovo Vincenzo** nato a Napoli

il 25 aprile 1971, codice fiscale dichiarato: VSC VCN 71D25

F839E, coniugato in regime di comunione legale con la

predetta **Coppola Immacolata**: =====

**l'appartamento al piano terzo con ingresso a sinistra salendo**

**sul ballatoio, con pertinente superiore porzione di lastrico**

**di pari superficie del detto appartamento, individuato sulla**

**pianta indicata come grafico "B", allegato al presente atto**

**sub lettera "G"; =====**

\*\*\* in favore di **Coppola Maurizio**, nato a Napoli il 14

agosto 1976, codice fiscale dichiarato: CPP MRZ 76M14 F839L

di stato civile libero: =====

**l'appartamento al piano terzo con ingresso a destra salendo**

**sul ballatoio, con pertinente superiore porzione di lastrico**

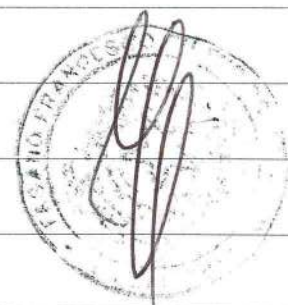
**di pari superficie del detto appartamento, individuato sulla**

pianta indicata come grafico "B", allegato al presente atto  
sub lettera "G"; =====

nonchè il seguente immobile facente parte del fabbricato  
indicato nel PUA con la sigla C1/AC ricadente nel lotto C1,  
sopra descritto: **appartamento al piano primo distinto con la  
sigla "1/M"** sulla pianta indicata come grafico "A" allegata  
al presente atto sub lettera "C". =====

Tutte le unità immobiliari dovranno essere munite degli  
allacciamenti alle reti idriche, elettriche, gas metano e  
fognarie comunali, nonchè di predisposizione per  
allacciamento alla rete telefonica. =====

Le due unità immobiliari poste al piano terzo dovranno essere  
consegnate con la pertinente pari superficie del lastrico  
solare interamente pavimentata con installazione delle  
rispettive pensiline per la posa in opera di pannelli solari,  
nonchè con installazione dei servizi di acqua, scarichi,  
energia elettrica e predisposizione per allacciamento alla  
rete telefonica. =====



===== **ART. 3 - PATTI DELLA PERMUTA** =====

La società <<S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>>, ottenuta  
l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo per la sezione  
Ponticelli da parte del Comune di Napoli, dovrà sottoporre  
all'esame della signora PELLEGRINO Rosa la planimetria degli  
edifici previsti, onde consentire alla stessa la verifica  
della piena rispondenza delle unità previste dal PUA con

quelle innanzi assegnate. =====

La società <<S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>>, a mezzo del suo  
costituito legale rappresentante, si obbliga a richiedere  
tutti i permessi di costruire necessari per realizzare i  
costruendi edifici previsti dal P.U.A. come sopra depositato,  
entro tempi tecnici compatibili con le attività a ciò  
propedeutiche e comunque entro e non oltre mesi sei dal  
verificarsi della condizione sospensiva costituita  
dall'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, nonché ad  
ottenere entro e non oltre mesi sei dalla data del protocollo  
di presentazione della richiesta, il rilascio di tutti i  
permessi di costruire necessari per realizzare i costruendi  
edifici. E' data tuttavia facoltà alla nominata S.ABBA  
IMMOBILIARE s.r.l. di avvalersi della proroga del suddetto  
termine per un ulteriore periodo di mesi sei e per non più di  
una volta e così per una durata complessiva dell'intero  
termine di mesi dodici dalla suddetta data del protocollo di  
presentazione della richiesta. La proroga opererà  
automaticamente previo avviso in forma scritta da farsi  
pervenire ai costituiti Pellegrino Rosa ed Ottaiano Giuseppe  
dieci giorni prima della scadenza del termine da prorogare.

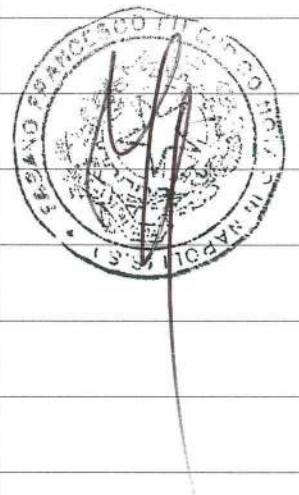
Le parti precisano che tutti i termini finali in questione  
(anche quelli risultanti dall'essersi avvalsi della proroga)  
sono da considerarsi essenziali e perentori in quanto  
convenuti nell'interesse dei signori Pellegrino Rosa ed

Ottaiano Giuseppe. =====

Ottenuto il permesso di costruire, la società suddetta si obbliga ad ultimare la costruzione degli immobili offerti in permuta, entro e non oltre i successivi dodici mesi avuto riguardo alla volumetria da trasferire al nominato Ottaiano Giuseppe e mesi ventiquattro avuto riguardo alle restanti volumetrie, il tutto con decorrenza dall'ottenimento di tale permesso di costruire e comunque entro e non oltre 42 mesi dalla sottoscrizione del presente atto per il signor Ottaiano Giuseppe, e comunque entro e non oltre 48 mesi dalla sottoscrizione del presente atto per la Sig.ra Pellegrino Rosa. =====

La costituita Pellegrino Rosa si obbliga al rilascio dell'intera superficie dalla stessa detenuta infra maggiore consistenza della attuale particella 1049 e comunque di qualsiasi altra area dalla stessa detenuta rientrante nel comparto del P.U.A., all'atto dell'effettivo inizio dei lavori di costruzione da parte della costituita Società S. Abba Immobiliare s.r.l.. =====

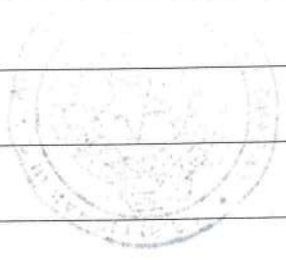
Per quanto attiene invece al fabbricato rurale (particella 51 del fol. 87), la società <<S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>> si obbliga a demolire a propria esclusiva cura e spesa tale manufatto, compresa la porzione attualmente riportata in NCEU attualmente detenuto in parte dalla signora PELLEGRINO Rosa, e per la restante parte dal nominato Ottaiano Giuseppe



solo dopo l'ultimazione dei lavori di costruzione degli alloggi in argomento per consentire alla medesima di trasferirsi in uno degli alloggi oggetto della permuta, salvo che il Comune di Napoli, ovvero comprovate esigenze di cantiere della società costruttrice, non impongano preventivamente la demolizione di manufatti esistenti nelle aree da cedere al Comune stesso per la realizzazione delle opere pubbliche o di uso pubblico, nel qual caso la società "S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l." si obbliga a corrispondere altresì alla signora Pellegrino un contributo mensile di Euro 250,00 fino alla effettiva messa a disposizione dell'unità immobiliare a lei assegnata in permuta. =====

La consegna di tutte le citate unità immobiliari dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla suddetta ultimazione dei lavori e quanto sopra risulterà da specifico atto pubblico ricognitivo catastale, da stipularsi tra le parti a rogito di un notaio, con il quale verranno determinati con esattezza i beni concessi in permuta anche con riferimento a quanto destinato 'transigendi causa' al nominato Ottaviano Giuseppe. =====

Tale atto dovrà altresì attestare che la costruzione di tutte le unità immobiliari concesse in permuta, è stata realizzata in conformità delle pattuizioni intercorse tra le parti medesime e dei permessi di costruire rilasciati dal Comune di Napoli. =====

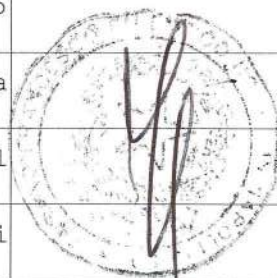


La consistenza immobiliare sopra descritta ed oggetto della presente permuta, dovrà essere realizzata dalla Società <<S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>> a propria cura e spese, con il rigoroso rispetto di tutte le caratteristiche tipologiche e costruttive nonché dell'impiego dei materiali di cui ai Capitolati tecnici che, debitamente sottoscritti dalle parti contraenti, qui trovansi allegati per formare parte integrante e sostanziale del presente atto sub "E" ed "F". ==

Tale consistenza immobiliare dovrà altresì essere consegnata "chiavi in mano" compresi allacciamenti alle reti idriche, telefoniche, elettriche, di gas metano e fognarie comunali. ==

La società S. ABBA Immobiliare s.r.l. come sopra rappresentata, si impegna a liquidare ai professionisti incaricati per la redazione del P.U.A. (come sopra detto depositato in data 30 ottobre 2015 con protocollo PG/2015/843398), Arch. Marco Ciannella e Arch. Simona Ciannella, entro i termini stabiliti dall'art. 11 del contratto professionale stipulato fra detta società ed i professionisti, tutti i compensi stabiliti dall'art. 4 del detto contratto con liberatoria dei professionisti che attestino l'avvenuta liquidazione di tutte le competenze dovute per il P.U.A.. =====

A tal uopo la società S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l. manleva fin da ora la signora Pellegrino Rosa da ogni relativa responsabilità ed onere ad essi connessi, indipendentemente



dall'approvazione del P.U.A. =====

Al riguardo la società S. Abba Immobiliare s.r.l. dichiara di essere a conoscenza che in virtù di tale contratto professionale, qualora non liquidasse nei termini previsti tali compensi, il P.U.A. resterebbe nell'esclusiva disponibilità dei progettisti, non potendo, quindi, l'impresa utilizzarlo per l'attuazione edilizia di cui al presente atto, rendendo pertanto nullo l'accordo fra loro stipulato. ==

**ART. 4 - VALORI ATTRIBUITI ALLE PRESTAZIONI E CONGUAGLIO =====**

Le parti permutanti attribuiscono concordemente e senza riserva alcuna alle reciproche prestazioni così come individuate nell'articolo che precede i seguenti valori: =====

- a quanto trasferito da PELLEGRINO Rosa il valore complessivo di euro 719.000,00 (settecentodiciannovemila/00);

- a tutte le unità immobiliari che verranno realizzate dalla società <<S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>> come sopra descritte,

il valore complessivo di euro 649.000,00 (seicentoquarantanovemila/00). =====

Da quanto convenuto ne deriva l'esistenza di un conguaglio di

\*\*\* euro 70.000,00 (settantamila/00) a carico della società

<<S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>> di cui Euro 20.000,00

(ventimila/00) a favore di Pellegrino Rosa ed Euro 50.000,00

(cinquantamila/00) a favore di Ottaiano Giuseppe ex art.

1411. C.C. "transigendi causa" come da indicazione della

costituita Pellegrino Rosa. =====



Ad ogni effetto di legge le parti della permuta di cui all'articolo che precede dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 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: =====

- la presente permuta è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt.1754 e segg. C.C.; =====

- il conguaglio come sopra determinato verrà di comune accordo così corrisposto: =====

- Euro 70.000,00 (settantamila/00) sarà pagato alla stipula dell'atto di avveramento della condizione sospensiva di cui al seguente articolo '5'; =====

- quanto al valore di euro 649.000,00 (seicentoquarantanovemila/00), corrispondente alle prestazioni da effettuarsi da parte della società <<S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>> ai sensi dell'art.2 del D.Lgs. 20 giugno 2005 n.122, esso verrà garantito dalla fideiussione da rilasciarsi come precisato nell'articolo '6' che segue. =====

La società <<S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>> e la signora PELLEGRINO Rosa prendono atto delle modalità di pagamento del conguaglio come sopra concordato e, con riferimento all'intero valore delle prestazioni permutative, rinunziano



reciprocamente fin d'ora all'ipoteca legale ed esonerano il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo. =====

**ART. 5 - CONDIZIONE SOSPENSIVA** =====

Si conviene espressamente tra le costituite parti che tutte le convenzioni e gli accordi contenuti nel presente atto sono sottoposti alla condizione sospensiva dell'approvazione da parte del Comune di Napoli del P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo) di cui innanzi entro e non oltre il termine di sei mesi da oggi. =====

E' data tuttavia facoltà alla nominata S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l. di avvalersi della proroga del suddetto termine per un ulteriore periodo di tre mesi e per non più di due volte e così per una durata complessiva dell'intero termine di mesi dodici da oggi. La proroga opererà automaticamente previo avviso in forma scritta da farsi pervenire alla costituita Pellegrino Rosa dieci giorni prima della scadenza del termine da prorogare. Le parti precisano che tutti i termini finali in questione (anche quelli risultanti dall'essersi avvalsi della proroga) sono da considerarsi essenziali e perentori in quanto fissati nell'interesse della costituita Pellegrino Rosa. =====

Quanto sopra dovrà constare da atto di avveramento di condizione redatto da un Notaio, da annotarsi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a margine della

trascrizione del presente atto. Peraltro con il medesimo atto, oltre alla consegna della fidejussione come meglio precisato all'articolo '6' che segue, la S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l. procederà al versamento delle somme a titolo di conguaglio, come indicate all'articolo'4' che precede. =====

All'uopo le parti conferiscono reciprocamente mandato irrevocabile, l'una in favore dell'altra, perchè conferito nell'interesse della rispettiva mandataria, per addivenire alla stipula del suddetto atto dichiarativo dell'avveramento della condizione sospensiva sopra indicato, da effettuarsi entro e non oltre trenta giorni dal verificarsi della condizione sospensiva stessa. =====

Tutti gli effetti traslativi della presente permuta conseguiranno pertanto solo al verificarsi della suddetta condizione, il cui evento verrà fatto constare come sopra detto. =====

**ART. 6 - FIDEIUSSIONE** =====

Ai sensi dell'art.2 del D.Lgs. 20 giugno 2005 n.122, la società <<S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>>, come sopra rappresentata, si obbliga, al momento della stipula dell'atto di avveramento della condizione sospensiva innanzi citato, a consegnare a PELLEGRINO Rosa e/o a persone dalla stessa nominate (ex art. 1411 C.C.), una polizza fideiussoria a prima richiesta rilasciata da Compagnia di Assicurazioni di primaria importanza per l'importo di euro 649.000,00



(seicentoquarantanovemila/00) a garanzia di quanto

prescritto dal citato art.2 del D.Lgs. 20 giugno 2005 n.122,

oltre ad Euro 251.000,00 (duecentocinquantunomila/00) per

garantire ulteriori oneri risarcitori, per una durata di

trentasei mesi decorrenti dall'avveramento della condizione

costituita dall'approvazione del P.U.A. =====

Il tutto con polizza fidejussoria rilasciata alla contraente

Pellegrino Rosa che, fin da ora consente che dell'intero

importo garantito, la somma di euro 350.000,00 venga a

costituire oggetto di polizza autonoma rilasciata

"transigendi causa" in favore di Ottaiano Giuseppe in regime

di comunione legale dei beni e per euro 550.000,00 da

imputarsi alla prestazione da realizzarsi a favore della

stessa Pellegrino Rosa. =====

Le parti costituite espressamente convengono che tale

fidejussione, per l'intero convenuto importo - ferme restando

le previsioni del D. Lgs 122/2005 - dovrà essere efficace

anche per l'ipotesi di mancato ottenimento di tutti i

permessi di costruire di cui si è detto all'art. '3' che

precede. Sul punto la costituita Pellegrino Rosa precisa che

la clausola ora menzionata è da considerarsi essenziale e

determinante, nel senso che - in mancanza - non si sarebbe

determinata alla sottoscrizione del presente atto. =====

Inoltre la società S.Abba Immobiliare s.r.l. si obbliga a

produrre all'atto della consegna degli immobili ai futuri

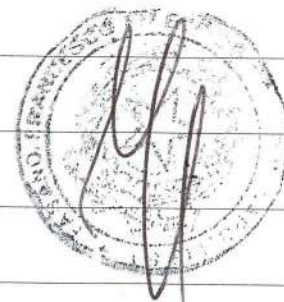
intestatari la polizza assicurativa decennale prevista  
dall'art. 4 della citata legge 20 giugno 2005 n. 122. =====

**ART. 7 - PRECISAZIONI IMMOBILIARI** =====

I terreni in oggetto vengono trasferiti da PELLEGRINO Rosa  
nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si  
trovano, con tutti gli accessori, accessioni, pertinenze,  
dipendenze, servitù attive e passive legalmente costituite o  
solo di fatto esercitate, diritti, ragioni ed azioni, così  
come da titoli di provenienza citati in premessa, che la  
società <<S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>>, a mezzo del suo legale  
rappresentante dichiara di conoscere. =====

Con riguardo, invece, alle numero nove unità immobiliari  
future da cedere a PELLEGRINO Rosa e/o a persone dalla  
stessa nominate (ex art. 1411 C.C.) ed ubicate nei  
fabbricati da realizzarsi sul terreno oggetto di permuta, nel  
ribadire che esse costituiranno porzioni di un fabbricato a  
vocazione residenziale, si stabilisce che la Società <<S.ABBA  
IMMOBILIARE s.r.l.>> e la signora PELLEGRINO Rosa e/o le  
persone dalla stessa nominate (ex art. 1411 C.C.), dovranno  
concordare i termini e le condizioni per la redazione del  
Regolamento Condominiale e della determinazione delle tabelle  
millesimali. =====

Vengono qui di seguito riportati alcuni dei principi che  
informeranno la disciplina delle parti e servizi comuni in  
relazione al funzionamento del fabbricato. =====



Dal punto di vista immobiliare la società costruttrice si riserva: =====

1) di modificare, con regolari concessioni in variante, il progetto dell'opera, pur restando ferme l'ubicazione, la qualità e la superficie di quanto costituisce oggetto della presente permuta; =====

2) di apporre insegne alle varie unità immobiliari, di vario tipo, come anche di imporre ai proprietari, nell'uso delle loro insegne, determinati tipi, dimensioni e quant'altro. =====

**PROFILO DEI SERVIZI:** =====

1) Ai sensi dell'art.1118 C.C. non è consentito ai partecipanti rinunciare all'uso delle cose e dei servizi comuni; =====

2) La società costruttrice si riserva la facoltà di amministrazione del fabbricato fino ad esaurimento delle vendite, anche affidando la stessa a terzi a spese dei partecipanti. =====

**ART. 8 - GARANZIE - PROVENIENZE** =====

Per tutti gli immobili trasferiti da PELLEGRINO Rosa, quest'ultima assume le garanzie di legge, per l'evizione anche parziale, dichiarando che quanto permutato è di sua piena ed esclusiva proprietà e libera disponibilità, esente da pesi, oneri, privilegi anche fiscali, diritti reali o personali a terzi spettanti, prelazioni legali o volontarie a qualsivoglia titolo, iscrizioni e trascrizioni comunque

pregiudizievoli, ad eccezione di: =====

- trascrizione di domanda giudiziale di riscatto immobili  
pubblicata in data 15 aprile 2013 ai numeri 11255/8705 a  
favore di Ottaiano Giuseppe nato a Napoli il 18 maggio 1953 e  
contro la costituita Pellegrino Rosa. =====

Nel merito della citata trascrizione PELLEGRINO Rosa si  
obbliga ad ottenere tutti i relativi consensi per la  
cancellazione della medesima, senza alcun aggravio per la  
S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l. fornendone prova documentale entro  
il più breve tempo possibile. =====

Quanto alla provenienza PELLEGRINO Rosa dichiara che il  
terreno in oggetto è ad essa pervenuto in virtù dei titoli  
citati in premessa. =====

La Società <<S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>>, come innanzi  
rappresentata, con riferimento alle unità immobiliari future  
garantisce il rispetto delle condizioni innanzi precisate per  
quanto attiene ai tempi di consegna, caratteristiche  
tipologiche e costruttive, alla regolarizzazione, a sue  
spese, di tutti gli oneri tecnici, edilizi e non, nonché la  
libertà assoluta da vincoli di qualsivoglia genere,  
iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. =====

**ART. 9 - POSSESSO** =====

La società <<S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>>, come innanzi  
rappresentata, verrà immessa nel possesso giuridico e  
materiale di quanto alla stessa trasferito sub condicione,



solo al momento della stipula dell'atto ricognitivo dell'avvenuto avveramento della condizione, per tutte le conseguenze utili ed onerose, cosicchè da allora in avanti saranno a proprio vantaggio gli utili come le rendite retraibili dai relativi immobili, mentre saranno a proprio carico oneri e pesi anche fiscali. =====

**ART. 10 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE** =====

\*\*\* La parte permutante signora PELLEGRINO Rosa, da me Notaio preventivamente richiamata ai sensi del D.P.R. 445/2000 artt.3 e 76 sulle responsabilità penali in cui si incorre in caso di dichiarazioni mendaci o formazione e uso di atti falsi, per gli effetti del combinato disposto dell'art.40, secondo comma, della Legge 47/85 e dell'art.137 lettera c del D.P.R. 380/01 (T.U. dell'Edilizia), dichiara: =====

- che il fabbricato rurale nella sua originaria consistenza, insistente sulla particella 51 del foglio 87, è stato costruito anteriormente all'1 settembre 1967; =====

- che a seguito all'ampliamento eseguito in assenza di concessione edilizia, è stata presentata al Sindaco del Comune di Napoli valida ed idonea domanda di condono in data 1° marzo 1995, Prot. n.22940/95 (pratica 1583), a nome di

PELLEGRINO Rosa, corredata dalla prescritta documentazione; ==

- che l'intera somma autoliquidata a titolo di oblazione di lire 4.565.000 (quattromilionicinquecentosessantacinquemila) è stata versata in un'unica soluzione mediante versamento sul



c/c n.255000 intestato a "Amministrazione P.T. Oblazione

Abusivismo Edilizio" con bollettino n.045 del 29 dicembre

1994 di pari importo presso l'Ufficio Postale di Napoli

Succursale 63; =====

- che non risultano versati oneri concessori, in quanto si

trattava di abuso compiuto su opera adibita a destinazione

agricola; =====

- che l'opera oggetto di sanatoria non crea limitazioni di

tipo urbanistico alle proprietà finitime; =====

- che il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincoli; =====

- che la detta domanda di condono non ha ancora formalmente

ottenuto definizione ed inoltre che, spirato il termine

previsto dalla legge, il Comune di Napoli non ha provveduto

ad emettere nè provvedimento in sanatoria nè provvedimento di

diniego. =====

\*\*\* Ai sensi dell'art.30, comma 2, del D.P.R. 380/01 (T.U.

dell'Edilizia) PELLEGRINO Rosa consegna l'originale del

certificato di destinazione urbanistica riguardante tutti i

terreni in oggetto, rilasciato dal Comune di Napoli in data 4

agosto 2015 prot. 331, che previa dispensa dalla lettura

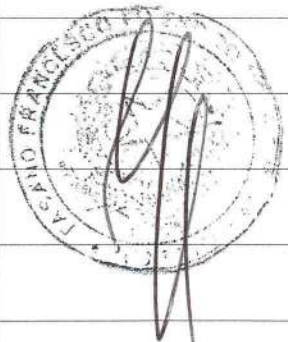
datamene dalle parti si allega al presente atto sub "H", e

dichiara che dalla data del rilascio non sono intervenute

modificazioni agli strumenti urbanistici vigenti. =====

\*\*\* Le parti dichiarano e si danno atto reciprocamente che

quanto in contratto non ricade nelle zone boscate e/o nei



pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco e pertanto non è soggetto ai divieti ed alle prescrizioni di cui all'art.10 della Legge 21 novembre 2000 n.353. =====

Con riguardo alle future unità immobiliari oggetto di permuta la Società <<S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>>, come innanzi rappresentata, dichiara che esse verranno realizzate in perfetta conformità al permesso di costruire da ottenere da parte del Comune di Napoli, nei termini innanzi convenuti ovvero in conformità ad eventuali varianti e pur sempre nel rispetto degli allegati al presente atto. =====

**ART. 11) TRASCRIZIONE** =====

Le parti rinunciano espressamente all'ipoteca legale ed autorizzano il Competente Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere il presente atto senza sua responsabilità al riguardo. =====

**ART. 12 - IMPOSTE E SPESE** =====

Le imposte del presente atto cedono a carico delle rispettive parti permutanti per quanto di spettanza e precisamente: =====

- l'I.V.A. come per legge a carico della permutante Pellegrino Rosa e/o delle persone dalla stessa nominate quali acquirenti (ex art. 1411 C.C.), da corrispondere secondo legge e comunque all'atto di consegna degli immobili futuri;

- l'imposta di registro, ipotecaria e catastale a carico della società <<S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>>. =====

Tutte le altre spese, oneri e imposte nonchè onorari

notarili, incluse quelle degli atti di avveramento delle  
condizioni sospensive e dell'atto ricognitivo catastale, da  
redigersi dinanzi a Notaio, cedono ad esclusivo carico della  
società <<S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>>, per patto  
espressamente convenuto fra le parti permutanti =====

Al presente atto viene allegata sub lettera "I" perizia  
asseverata dall'Arch. Marco Ciannella, iscritto all'Albo  
degli Architetti della Provincia di Napoli, come da verbale a  
mio rogito in data odierna repertorio  
21856 =====

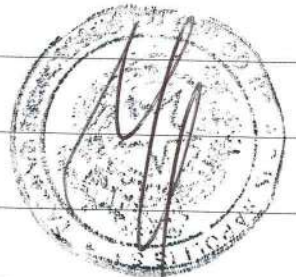
Le parti dichiarano di aver dispensato di comune accordo me  
Notaio dalla lettura degli allegati. =====

Di questo atto in parte scritto con sistema elettronico sotto  
la mia direzione e responsabilità da persona di mia fiducia  
ed in parte scritto da me su fogli dieci per facciate  
quaranta sin qui, ho dato lettura alle parti che lo  
approvano alle ore venti e minuti trenta. =====

Firmato: PELLEGRINO Rosa =====

Firmato: Rolando ABBATE =====

Firmato: Notaio Francesco FASANO. Segue tabellionato =====



## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di NAPOLI ( Codice: F839)</b>	
	<b>Provincia di NAPOLI</b>	
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 87 Particella: 585</b>	

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	87	585		-	ORTO IRRIG 2	05 43	D1B; P2B	Dominicale Euro 30,33 L. 58.730	Agrario Euro 8,41 L. 16.290	FRAZIONAMENTO del 24/03/1982 in atti dal 27/05/1986 SCARNECCHIA ALESSA (n. 549882)
Notifica <span style="float: right;">Partita</span>										

INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.				05165511212*		(1) Proprietà per 1/1	
1	S.ABBA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in NAPOLI	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/02/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/03/2017 Repertorio n.: 22630 Rogante: FASANO FRANCESCO Sede: NAPOLI					
DATI DERIVANTI DA		Registrazione: Sede: COMRAVENDITA (n. 5286.1/2017)					

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di NAPOLI ( Codice: F839)</b>	
	<b>Provincia di NAPOLI</b>	
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 87 Particella: 145</b>	

Immobile				DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
N.	DATI IDENTIFICATIVI	Perz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha arc ca	Deduz	Reddito	
1	Foglio 87 Particella 145	-	ORTO IRRIG 2	02 11	D1B; P2B	Dominicale Euro 11,79 L. 22.821	Agrario Euro 3,27 L. 6.330
Notifica				Partita			

INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	S.ABBA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in NAPOLI		05165511212*		(1) Proprietà per 1/1	
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 22/02/2017 protocollo n. NA0177104 Voltura in atti dal 18/05/2017 Repertorio n.: 22630 Rogante: FASANO FRANCESCO Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA - NOTA 5285/17 - R. E. 2017 (n. 17915.1/2017)					

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2017

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di NAPOLI ( Codice: F839)	
	Provincia di NAPOLI	
Catasto Terreni	Foglio: 87 Particella: 580	

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	87	580		-	ORTO IRRIG 2	01 43	D1B; P2B	Dominicale Euro 7,99 L. 15.467	Agrario Euro 2,22 L. 4.290	FRAZIONAMENTO in atti dal 19/01/1989 (n. 8321.F01/1987)
Notifica										

INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	S.ABBA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in NAPOLI	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/02/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/03/2017 Repertorio n.: 22630 Rogante: FASANO FRANCESCO Sede: NAPOLI	05165511212*	(1) Proprietà per 1/1		
DATI DERIVANTI DA		Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5287.1/2017)					

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2017

Data: 06/11/2017 - Ora: 10.38.59 Fine

Visura n.: T75867 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di NAPOLI ( Codice: F839)</b>	
	<b>Provincia di NAPOLI</b>	
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 87 Particella: 584</b>	

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	87	584		-	ORTO IRRIG 2	05 43	DIB; P2B	Dominicale Euro 30,33 L. 58.730	Agrario Euro 8,41 L. 16.290	FRAZIONAMENTO del 24/03/1982 in atti dal 27/05/1986 SCARNICCIA ALESSA (n. 549882)
Notifica <span style="float: right;">Partita</span>										

INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	S.ABBA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in NAPOLI			05165511212*		(1) Proprietà per 1/1	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/02/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/03/2017 Repertorio n.: 22630 Rogante: FASANO FRANCESCO Sede: NAPOLI					
		Registrazione: Sede: COMPR/VENDITA (n. 5288.1/2017)					

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di NAPOLI ( Codice: F839)</b>	
	<b>Provincia di NAPOLI</b>	
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 87 Particella: 581</b>	

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	87	581		-	ORTO IRRIG 2	00 23	DIB; P2B	Dominicale Euro 1,28 L. 2.488	Agrario Euro 0,36 L. 690	FRAZIONAMENTO in atti dal 19/01/1989 (n. 8320.F01/1987)
Notifica										

INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.							
1	S.ABBA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in NAPOLI			05165511212*		(1) Proprietà per 1/1	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/02/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/03/2017 Repertorio n.: 22630 Rogante: FASANO FRANCESCO Sede: NAPOLI					
		Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5288.1/2017)					

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



14 La signora SCOGNAMIGLIO Natalia vende alla Società a  
da responsabilità limitata "S.ABBA IMMOBILIARE S.R.L.", che come  
che innanzi rappresentata, acquista, i seguenti diritti  
le immobiliari relativi a cespiti siti nel Comune di Napoli,  
= sezione Ponticelli, Località Porchiano, alla via Botteghele,  
== e precisamente: =====

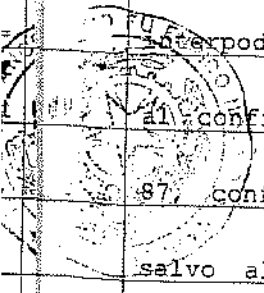
= 1) la piena proprietà della zona di terreno della superficie  
29 catastale di are 02,11 (are due e centiare undici),  
le confinante con strada interpodereale, strada di disimpegno e  
ca con proprietà SCOGNAMIGLIO Carlo, salvo altri e/o aventi  
te causa, attualmente riportata nel Catasto dei Terreni del  
- Comune di Napoli con i seguenti dati: =====

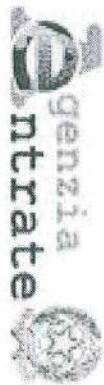
, \*\*\* Foglio 87, particella 145 di are 02,11, orto irriguo di  
e classe 2, Reddito dominicale euro 11,79, Reddito agrario euro  
o 3,27; =====

a 2) la quota di comproprietà pari ad 1/5 (un quinto) della  
1 zona di terreno di are 02,11(are due e centiare undici)  
destinata a strada di disimpegno e che partendo dalla strada

interpodereale sita a nord-est dell'intero fondo giunge fino  
al confine dello stesso con la particella n.143 del Foglio  
87, confinante con particelle 585, 580 e 52 del Foglio 87,  
salvo altri, attualmente riportato nel Catasto dei Terreni  
del Comune di Napoli con i seguenti dati: =====

\*\*\* Foglio 87, particella 582 (già particella 145/d) di are  
02,11, orto irriguo di classe 2, Reddito dominicale euro





Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 13/11/2017 - Ora: 14.48.49 Fine

Visura n.: T214004 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/11/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di NAPOLI (Codice: F839)</b> <b>Provincia di NAPOLI</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 87 Particella: 582</b>

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	87	582	-	ORTO IRRIG	2	02 11	DIB: P2B	Dominicale Euro 11,79 L. 22.821	Agrario Euro 3,27 L. 6.330	FRAZIONAMENTO del 24/03/1982 in atti dal 27/05/1986 SCARNECCHIA AL ESSA (n. 549882

INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		DATI DERIVANTI DA	
N.				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	S.ABBA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in NAPOLI			05165511212*	(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		<b>VOLTURA DUFFICIO del 22/02/2017 protocollo n. NA0400180 Voltura in atti dal 08/11/2017 Repertorio n.: 22630 Rogante: FASANO FRANCESCO Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: MOD. UNICO COMPRAVENDITA IST. 399833/17 (n. 39440.1/2017)</b>			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Dott. FRANCESCO FASANO  
NOTAIO

Via Santa Brigida, 51 - 80133 NAPOLI  
Tel. 081 5510060 - Fax. 081 5513138  
Tel. 081 5523797 - Tel./Fax. 081 5526173

Repertorio n. 22630

Raccolta n. 13561 ===

===== VENDITE =====

===== REPUBBLICA ITALIANA =====

Il ventidue febbraio duemiladiciassette, in Napoli, nel mio studio, alla via Santa Brigida n.51, innanzi a me dottor Francesco FASANO, Notaio in Napoli, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, senza la presenza dei testimoni per non averla richiesta alcuna delle infrascritte parti, =====

===== SONO PRESENTI =====

PER LA PARTE ALIENANTE =====

- SCOGNAMIGLIO Natalia, pensionata, nata a Napoli il 10 novembre 1948, con domicilio in Gricignano d'Aversa (CE) alla via Giulio Cesare n.31, codice fiscale SCG NTL 48S50 F839U, che dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni; =====

- SCOGNAMIGLIO Anna, casalinga, nata a Napoli il 14 febbraio 1960 ed ivi domiciliata alla via Argine n.491, codice fiscale SCG NNA 60B54 F839J, che dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni; =====

- SCOGNAMIGLIO Carlo, disoccupato, nato a Napoli il 17 febbraio 1954, con domicilio in Portici (NA) al II Viale Camaggio n.4, codice fiscale SCG CRL 54B17 F839D, che dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni; =====



- **SCOGNAMIGLIO Salvatore**, impiegato, nato a Napoli il 14 marzo 1958, con domicilio in Castelfranci (AV) alla Contrada Braudiano n.12, codice fiscale SCG SVT 58C14 F839E, che dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni; =====

in appresso indicati, per brevità, "parte venditrice"; =====

PER LA PARTE ACQUIRENTE =====

- **ABBATE Rolando**, imprenditore, nato a Cercola (NA) il 29 giugno 1987 nella qualità di Amministratore Unico-legale rappresentante della Società a responsabilità limitata "S.ABBA IMMOBILIARE S.R.L.", società costituita ed operante in Italia, con sede legale in Napoli alla via Porzio - Centro Direzionale, Is.E3 snc, ove domicilia per la carica, capitale sociale euro 100.000,00 (centomila), interamente versato, codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro Imprese di Napoli: 05165511212, e n.737650 R.E.A., a quest'atto autorizzato in virtù dei poteri conferitigli dal vigente Statuto sociale; =====

in appresso indicata, per brevità, "società acquirente". =====

Io Notaio sono certo della identità personale dei detti costituiti i quali, in proprio e nella anzidetta qualità, ciascuno per quanto di spettanza =====

===== **CONVENGONO E STIPULANO** =====

quanto segue. =====

**ART.1 - PRIMA VENDITA** =====

11,79, Reddito agrario euro 3,27. =====

**ART.2 - SECONDA VENDITA** =====

La signora SCOGNAMIGLIO Anna vende alla Società a responsabilità limitata "S.ABBA IMMOBILIARE S.R.L.", che come innanzi rappresentata, acquista, i seguenti diritti immobiliari relativi a cespiti siti nel Comune di Napoli, sezione Ponticelli, Località Porchiano, alla via Botteghelle, e precisamente: =====

1) la piena proprietà della zona di terreno della superficie catastale di are 5,43 (are cinque e centiare quarantatre), confinante con proprietà SANFASI Antonietta, con particelle 360, 209 e 143 del Foglio 87 e con strada di disimpegno, salvo altri e/o aventi causa, attualmente riportata nel Catasto dei Terreni del Comune di Napoli con i seguenti dati:  
\*\*\* Foglio 87, particella 585 (ex 145/G) di are 05,43, orto irriguo di classe 2, Reddito dominicale euro 30,33, Reddito agrario euro 8,41; =====

2) la quota di comproprietà pari ad 1/5 (un quinto) della zona di terreno di are 02,11 (are due e centiare undici) destinata a strada di disimpegno e che partendo dalla strada interpoderale sita a nord-est dell'intero fondo giunge fino al confine dello stesso con la particella n.143 del Foglio 87, confinante con particelle 585, 580 e 52 del Foglio 87, salvo altri, attualmente riportato nel Catasto dei Terreni del Comune di Napoli con i seguenti dati: =====

\*\*\* Foglio 87, particella 582 (già particella 145/d) di are  
02,11, orto irriguo di classe 2, Reddito dominicale euro  
11,79, Reddito agrario euro 3,27. =====

**ART.3 - TERZA VENDITA** =====

Il signor SCOGNAMIGLIO Carlo vende alla Società a  
responsabilità limitata "S.ABBA IMMOBILIARE S.R.L.", che come  
innanzi rappresentata, acquista, i seguenti diritti  
immobiliari relativi a cespiti siti nel Comune di Napoli,  
sezione Ponticelli, Località Porchiano, alla via Botteghelle,  
e precisamente: =====

1) la piena proprietà della zona di terreno della superficie  
catastale di mq.143 (metri quadrati centoquarantatre),  
confinante con proprietà SCOGNAMIGLIO Natalia, proprietà  
SCOGNAMIGLIO Salvatore e con strada di disimpegno, salvo  
altri e/o aventi causa, attualmente riportata nel Catasto dei  
Terreni del Comune di Napoli con i seguenti dati: =====

\*\*\* Foglio 87, particella 580 (ex 145/B) di are 01,43, orto  
irriguo di classe 2, Reddito dominicale euro 7,99, Reddito  
agrario euro 2,22; =====

2) la quota di comproprietà pari ad 1/5 (un quinto) della  
zona di terreno di are 02,11 (are due e centiare undici)  
destinata a strada di disimpegno e che partendo dalla strada  
interpoderale sita a nord-est dell'intero fondo giunge fino  
al confine dello stesso con la particella n.143 del Foglio  
87, confinante con particelle 585, 580 e 52 del Foglio 87,



\*\*\* Foglio 87, particella 582 (già particella 145/d) di are  
02,11, orto irriguo di classe 2, Reddito dominicale euro  
11,79, Reddito agrario euro 3,27. =====

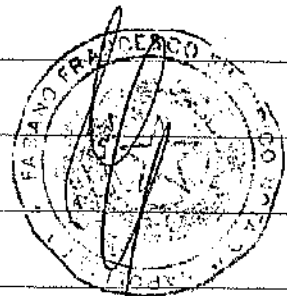
**ART.3 - TERZA VENDITA** =====

Il signor SCOGNAMIGLIO Carlo vende alla Società a  
responsabilità limitata "S.ABBA IMMOBILIARE S.R.L.", che come  
innanzi rappresentata, acquista, i seguenti diritti  
immobiliari relativi a cespiti siti nel Comune di Napoli,  
sezione Ponticelli, Località Porchiano, alla via Botteghelle,  
e precisamente: =====

1) la piena proprietà della zona di terreno della superficie  
catastale di mq.143 (metri quadrati centoquarantatre),  
confinante con proprietà SCOGNAMIGLIO Natalia, proprietà  
SCOGNAMIGLIO Salvatore e con strada di disimpegno, salvo  
altri e/o aventi causa, attualmente riportata nel Catasto dei  
Terreni del Comune di Napoli con i seguenti dati: =====

\*\*\* Foglio 87, particella 580 (ex 145/B) di are 01,43, orto  
irriguo di classe 2, Reddito dominicale euro 7,99, Reddito  
agrario euro 2,22; =====

2) la quota di comproprietà pari ad 1/5 (un quinto) della  
zona di terreno di are 02,11 (are due e centiare undici)  
destinata a strada di disimpegno e che partendo dalla strada  
interpoderale sita a nord-est dell'intero fondo giunge fino  
al confine dello stesso con la particella n.143 del Foglio  
87, confinante con particelle 585, 580 e 52 del Foglio 87,



	salvo altri, attualmente riportato nel Catasto dei Terreni
	del Comune di Napoli con i seguenti dati: =====
	*** Foglio 87, particella 582 (già particella 145/d) di are
	02,11, orto irriguo di classe 2, Reddito dominicale euro
	11,79, Reddito agrario euro 3,27. =====
	<b>ART.4 - QUARTA VENDITA</b> =====
	Il signor SCOGNAMIGLIO Salvatore vende alla Società a
	responsabilità limitata "S.ABBA IMMOBILIARE S.R.L.", che come
	innanzi rappresentata, acquista, i seguenti diritti
	immobiliari relativi a cespiti siti nel Comune di Napoli,
	sezione Ponticelli, Località Porchiano, alla via
	Botteghelle, precisamente: =====
	<b>1) la piena proprietà</b> della zona di terreno della superficie
	catastale di centiare ventitre, confinante con proprietà
	SCOGNAMIGLIO Carlo, con particelle 510 e 104 del Foglio 87 e
	con strada di disimpegno, salvo altri e/o aventi causa,
	attualmente riportata nel Catasto dei Terreni del Comune di
	Napoli con i seguenti dati: =====
	*** Foglio 87, particella 581 (ex 145/C) di are 00,23, orto
	irriguo di classe 2, Reddito dominicale euro 1,28, Reddito
	agrario euro 0,36; =====
	<b>2) la piena proprietà</b> della zona di terreno della superficie
	catastale di are 05,43 (are cinque e centiare quarantatre),
	confinante con proprietà RICCARDI Giovanni, proprietà
	SCOGNAMIGLIO Anna e striscia di disimpegno, salvo altri e/o



aventi causa, attualmente riportato nel Catasto dei Terreni

del Comune di Napoli con i seguenti dati: =====

\*\*\* Foglio 87, particella 584 (ex 145/F) di are 05,43, orto

irriguo di classe 2, Reddito dominicale euro 30,33, Reddito

agrario euro 8,41; =====

3) la quota di comproprietà pari ad 2/5 (due quinti) della

zona di terreno di are 02,11 (are due e centiare undici)

destinata a strada di disimpegno e che partendo dalla strada

interpodereale sita a nord-est dell'intero fondo giunge fino

al confine dello stesso con la particella n.143 del Foglio

87, confinante con particelle 585, 580 e 52 del Foglio 87,

attualmente riportata nel Catasto dei Terreni del Comune di

Napoli con i seguenti dati: =====

\*\*\* Foglio 87, particella 582 (già particella 145/d) di are

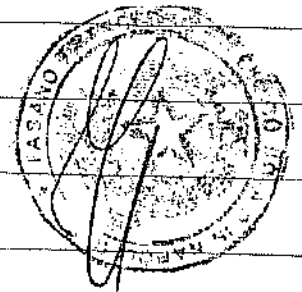
02,11, orto irriguo di classe 2, Reddito dominicale euro

11,79, Reddito agrario euro 3,27. =====

===== DISPOSIZIONI COMUNI =====

ART.5 - PRECISAZIONI IMMOBILIARI =====

I beni in oggetto, con riferimento ai diritti ed alle quote negoziati, vengono alienati nello stato di fatto e di diritto, urbanistico e di manutenzione in cui oggi si trovano, e di cui la società acquirente è a perfetta conoscenza, a corpo e non a misura, con ogni accessorio, accessione, annessione, pertinenza, adiacenza, dipendenza, servitù attiva e passiva, diritto, ragione ed azione,



avendosi per integralmente richiamati tutti i titoli di provenienza, nulla escluso od eccettuato.

ART.6 - CORRISPETTIVO =====

Il corrispettivo delle presenti vendite è stato convenuto dalle parti come segue: =====

- euro 25.000,00 (venticinquemila/00) per la vendita di cui all'articolo 1). =====

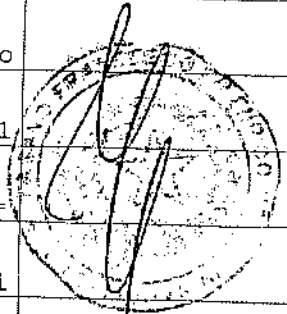
Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto, come innanzi costituite e rappresentate, dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che: =====

- la presente cessione di immobili è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt.1754 e segg. C.C.; =====

- il prezzo come sopra convenuto viene e verrà corrisposto con le seguenti modalità: =====

= quanto ad euro 5.000,00 (cinquemila/00), essi vengono pagati contestualmente alla stipula del presente atto a mezzo del titolo riprodotto in fotocopia qui allegata sub "A", previa espressa dispensa dalla lettura datamene dai componenti; =====

di = quanto ai residui euro 20.000,00 (ventimila/00), essi  
vengono corrisposti in data odierna mediante n.8 (otto)  
effetti cambiari dell'importo di euro 2.500,00  
(duemilacinquecento/00) ciascuno, tutti intestati alla  
venditrice, a scadenza mensile a partire dal 31 marzo 2017  
fino all'ultimo avente scadenza il 31 ottobre 2017. =====  
Si descrive qui di seguito il primo effetto: =====  
"bollo di euro 30,00 con applicazione di marca a tergo,  
Napoli 16 febbraio 2017, euro 2.500,00, al 31-03-2017 pagherò  
per questa cambiale alla sig.ra SCOGNAMIGLIO Natalia la somma  
di euro duemilacinquecento/00, Domiciliazione: UNICREDIT  
S.p.A. Ag. di Napoli - via G.Ferraris 219 02008-03459, nome e  
indirizzo del debitore: S.ABBA IMMOBILIARE S.R.L., via  
G.Porzio, Is.E/3, 80143, Napoli, PIVA 05165511212. =====  
Firmato: Rolando ABBATE seguito da timbro della società. =====  
I successivi sette effetti cambiari sono uguali al primo  
innanzi descritto, fatta eccezione per le scadenze che sono  
mensili e consecutive a partire dal mese successivo al 31  
marzo 2017 fino all'ultimo in scadenza il 31 ottobre 2017. ====  
La parte venditrice ritira il suddetto titolo e tutti i  
suddetti effetti cambiari ad essa consegnati in data odierna  
e ne rilascia corrispondente quietanza, salvo il buon fine  
dei medesimi e, con riferimento all'intero prezzo, rinuncia  
all'ipoteca legale ed esonera il competente Conservatore dei  
Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo. =====



- euro 56.585,00 (cinquantaseimilacinquecentottantacinque/00)

per la vendita di cui all'articolo 2). =====

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto, come innanzi costituite e rappresentate, dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 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: =====

- la presente cessione di immobili è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt.1754 e segg. C.C.; =====

- il prezzo come sopra convenuto viene e verrà corrisposto con le seguenti modalità: =====

= quanto ad euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00), essi vengono pagati contestualmente alla stipula del presente atto a mezzo del titolo riprodotto in fotocopia qui allegata sub "B", previa espressa dispensa dalla lettura datamene dai componenti; =====

= quanto ai residui euro 54.085,00 (cinquantaquattromilaottantacinque/00), essi vengono corrisposti in data odierna mediante n.22 (ventidue) effetti cambiari, tutti intestati alla venditrice, a scadenza mensile a partire dal 31 marzo 2017 fino all'ultimo avente scadenza

/00)	il 31 dicembre 2018, avente le seguenti scadenze e importi: ==
====	= 31 marzo 2017 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); ====
come	= 30 aprile 2017 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); ====
via	= 31 maggio 2017 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); ====
P.R.	= 30 giugno 2017 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); ====
caso	= 31 luglio 2017 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); ====
ento	= 31 agosto 2017 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); ====
ione	= 30 settembre 2017 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); =
a o	= 31 ottobre 2017 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); ==
====	= 30 novembre 2017 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); ==
inza	= 31 dicembre 2017 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); ==
gg.	= 31 gennaio 2018 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); ==
==	= 28 febbraio 2018 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); ==
sto	= 31 marzo 2018 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); =====
==	= 30 aprile 2018 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); =====
ssi	= 31 maggio 2018 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); =====
sto	= 30 giugno 2018 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); =====
ub	= 31 luglio 2018 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); =====
ai	= 31 agosto 2018 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); =====
==	= 30 settembre 2018 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); =
00	= 31 ottobre 2018 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); ==
10	= 30 novembre 2018 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); ==
1	= 31 dicembre 2018 = euro 1.585,00
e	(millecinquecentottantacinque/00). =====
a	Si descrive qui di seguito il primo effetto: =====



"bollo di euro 30,00 con applicazione di marca a tergo,

Napoli 16 febbraio 2017, euro 2.500,00, al 31-3-2017 pagherò

per questa cambiale alla sig.ra SCOGNAMIGLIO Anna la somma di

euro duemilacinquecento/00, Domiciliazione: UNICREDIT S.p.A.

Ag. di Napoli - via G.Ferraris 02008-03459, nome e indirizzo

del debitore: S.ABBA IMMOBILIARE S.R.L., via G.Porzio,

Is.E/3, 80143, Napoli, PIVA 05165511212. =====

Firmato: Rolando ABBATE seguito da timbro della società. =====

I successivi ventuno effetti cambiari sono uguali al primo

innanzi descritto, fatta eccezione per le scadenze che sono

quelle sopra riportate a partire dal mese successivo al 31

marzo 2017 fino all'ultimo in scadenza il 31 dicembre 2018

l'unico avente l'importo di euro 1.585,00

(millecinquecentottantacinque/00) ed il bollo di euro 19,02. =

La parte venditrice ritira il suddetto assegno circolare

nonchè i suddetti titoli cambiari ad essa consegnati in data

odierna e ne rilascia corrispondente quietanza, salvo il buon

fine dei medesimi e, con riferimento all'intero prezzo,

rinunzia all'ipoteca legale ed esonera il competente

Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità

al riguardo. =====

- euro 18.585,00 (diciottomilacinquecentottantacinque/00) per

la vendita di cui all'articolo 3). =====

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto, come

innanzi costituite e rappresentate, dichiarano, in via

ergo, sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R.  
 gherò 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso  
 ma di di dichiarazione mendace, nonché dei poteri di accertamento  
 .p.A. dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione  
 rizzo amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o  
 rzio, mendace indicazione dei dati, che: =====  
 - la presente cessione di immobili è stata conclusa senza  
 alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt.1754 e segg.  
 rimo C.C.; =====  
 sono - il prezzo come sopra convenuto viene e verrà corrisposto  
 l 31 con le seguenti modalità: =====  
 2018 = quanto ad euro 5.000,00 (cinquemila/00), essi vengono  
 5,00 pagati contestualmente alla stipula del presente atto a mezzo  
 . = del titolo riprodotto in fotocopia qui allegata sub "C",  
 are previa espressa dispensa dalla lettura datamene dai  
 ata comparenti; =====  
 non = quanto ai residui euro 13.585,00  
 zo, (tredicimilacinquecentottantacinque/00), essi vengono  
 ite corrisposti in data odierna mediante n.6 (sei) effetti  
 tà, 5 cambiari, tutti intestati al venditore, a partire dal 31  
 marzo 2017 fino all'ultimo avente scadenza il 31 agosto 2017,  
 er avente le seguenti scadenze e importi: =====  
 = 31 marzo 2017 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); =====  
 me = 30 aprile 2017 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); =====  
 ia = 31 maggio 2017 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); =====



	= 30 giugno 2017 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); =====
	= 31 luglio 2017 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); =====
	= 31 agosto 2017 = euro 1.085,00 (milleottantacinque/00). =====
	Si descrive qui di seguito il primo effetto: =====
	"bollo di euro 30,00 con applicazione di marca a tergo,
	Napoli 16 febbraio 2017, euro 2.500,00 al 31-3-2017 pagherò
	per questa cambiale al sig. SCOGNAMIGLIO Carlo la somma di
	euro duemilacinquecento/00, Domiciliazione: UNICREDIT S.p.A.
	Ag. di Napoli - via G.Ferraris 02008-03459, nome e indirizzo
	del debitore: S.ABBA IMMOBILIARE S.R.L., via G.Porzio,
	Is.E/3, 80143, Napoli, PIVA 05165511212. =====
	Firmato: Rolando ABBATE seguito da timbro della società. =====
	I successivi cinque effetti cambiari sono uguali al primo
	innanzi descritto, fatta eccezione per le scadenze che sono
	quelle sopra riportate a partire dal mese successivo al 31
	marzo 2017 fino all'ultimo in scadenza il 31 agosto 2017,
	l'unico ad avere l'importo diverso di euro 1.085,00
	(milleottantacinque/00) ed il bollo di euro 13,02. =====
	La parte venditrice ritira il suddetto assegno circolare
	nonchè i suddetti titoli cambiari ad essa consegnati in data
	odierna e ne rilascia corrispondente quietanza, salvo il buon
	fine dei medesimi e, con riferimento all'intero prezzo,
	rinunzia all'ipoteca legale ed esonera il competente
	Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità
	al riguardo. =====



- euro 58.770,00 (cinquantottomilasettecentosettanta/00) per

la vendita di cui all'articolo 4).

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto, come

innanzi costituite e rappresentate, dichiarano, in via

sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R.

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:

- la presente cessione di immobili è stata conclusa senza

alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt.1754 e segg.

C.C.;

- il prezzo come sopra convenuto viene e verrà corrisposto

con le seguenti modalità:

= quanto ad euro 2.185,00 (duemilacentottantacinque/00), essi

vengono pagati contestualmente alla stipula del presente atto

a mezzo del titolo riprodotto in fotocopia qui allegata sub

"D", previa espressa dispensa dalla lettura datamene dai

comparenti;

= quanto ai residui euro 56.585,00

(cinquantaseimilacinquecentottantacinque/00), essi vengono

corrisposti in data odierna mediante n.23 (ventitre) effetti

cambiari, tutti intestati al venditore, a partire dal 31

marzo 2017 fino all'ultimo avente scadenza il 31 gennaio



	2019, avente le seguenti scadenze e importi: =====
	= 31 marzo 2017 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); =====
	= 30 aprile 2017 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); =====
	= 31 maggio 2017 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); =====
	= 30 giugno 2017 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); =====
	= 31 luglio 2017 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); =====
	= 31 agosto 2017 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); =====
	= 30 settembre 2017 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); =====
	= 31 ottobre 2017 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); =====
	= 30 novembre 2017 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); =====
	= 31 dicembre 2017 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); =====
	= 31 gennaio 2018 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); =====
	= 28 febbraio 2018 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); =====
	= 31 marzo 2018 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); =====
	= 30 aprile 2018 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); =====
	= 31 maggio 2018 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); =====
	= 30 giugno 2018 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); =====
	= 31 luglio 2018 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); =====
	= 31 agosto 2018 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); =====
	= 30 settembre 2018 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); =====
	= 31 ottobre 2018 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); =====
	= 30 novembre 2018 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); =====
	= 31 dicembre 2018 = euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00); =====
	= 31 gennaio 2019 = euro 1.585
	(millecinquecentottantacinque/00). =====

Si descrive qui di seguito il primo effetto: =====

"bollo di euro 30,00 con applicazione di marca a tergo,

Napoli 16 febbraio 2017, euro 2.500,00 al 31-03-2017 pagherò

per questa cambiale al sig. SCOGNAMIGLIO Salvatore la somma

di euro duemilacinquecento/00, Domiciliazione: UNICREDIT

S.p.A. Ag. di Napoli - via G.Ferraris 02008-03459, nome e

indirizzo del debitore: S.ABBA IMMOBILIARE S.R.L., via

G.Porzio, Is.E/3, 80143, Napoli, PIVA 05165511212. =====

Firmato: Rolando ABBATE seguito da timbro della società. =====

I successivi ventidue effetti cambiari sono uguali al primo

innanzi descritto, fatta eccezione per le scadenze che sono

quelle sopra riportate a partire dal mese successivo al 31

marzo 2017 fino all'ultimo in scadenza il 31 gennaio 2019

l'unico ad avere l'importo diverso di euro 1.585,00

(millecinquecentottantacinque/00) ed il bollo di euro 19,02. =

La parte venditrice ritira il suddetto assegno circolare

nonchè i citati titoli cambiari ad essa consegnati in data

odierna e ne rilascia corrispondente quietanza, salvo il buon

fine dei medesimi e, con riferimento all'intero prezzo,

rinuncia all'ipoteca legale ed esonera il competente

Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità

al riguardo. =====

**ART.7 - COSTITUZIONE DI IPOTECHE A GARANZIA DI CAMBIALI =====**

Con riferimento a tutte le somme come sopra dilazionate, la

società acquirente, come innanzi rappresentata, allo scopo di



garantire il buon fine di tutte le cambiali, loro eventuali proroghe o rinnovazioni, totali o parziali, anche in tagli diversi, innanzi descritte, e così a garanzia delle somme di euro: =====

= per la prima vendita, euro 20.000,00 (ventimila/00) ==

= per la seconda vendita, euro 54.085,00 (cinquantaquattromilaottantacinque/00); =====

= per la terza vendita, euro 13.585,00 (tredicimilacinquecentottantacinque/00) =====

= per la quarta vendita, euro 56.585,00 (cinquantaseimilacinquecentottantacinque/00); =====

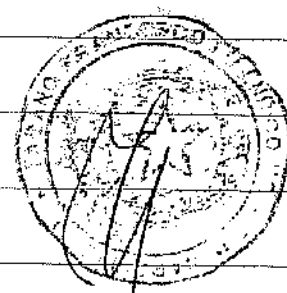
costituisce a favore di ciascuna parte venditrice convenzionali ipoteche sugli immobili oggetto delle rispettive vendite che qui abbiansi per integralmente riportate. =====

La Società acquirente acconsente a che, su richiesta di chiunque vengano iscritte le corrispondenti ipoteche di pari importo presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Napoli 1. =====

Agli effetti delle iscrizioni ipotecarie la Società acquirente elegge domicilio in Napoli alla via G.Porzio - Centro Direzionale Is.E3. =====

A tal uopo ciascuna parte venditrice, avendo come sopra ritirato i suddetti rispettivi effetti cambiali, li consegna a me Notaio per provvedere alle relative operazioni di

ventuali annotamento; in merito le parti autorizzano il Competente  
 n tagli Conservatore dei RR.II. di Napoli 1 ad effettuare sui  
 omme di suddetti titoli all'ordine le prescritte annotazioni  
 =====  
 ipotecarie, con esonero da ogni sua responsabilità. =====  
 10) == ART.8 - GARANZIE - PROVENIENZE =====  
 .085,00 Ciascuna parte venditrice assume nei confronti della società  
 =====  
 acquirente le garanzie di legge, dichiarando che quanto  
 585,00 alienato è di sua piena ed esclusiva proprietà, libero da  
 =====  
 pesi, oneri, privilegi anche fiscali, diritti reali o  
 585,00 personali a terzi spettanti, servitù passive, iscrizioni e  
 =====  
 trascrizioni comunque pregiudizievoli, con precisazione che  
 ltrice la formalità nn.19491/15242 del 27 giugno 2013 a favore della  
 delle REGIONE CAMPANIA è esclusivamente inerente la delimitazione  
 mente dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile,  
 =====  
 quindi non pregiudizievole. =====  
 a di Ciascuna parte alienante promette, pertanto, alla società  
 pari acquirente ogni più ampia garanzia per ogni caso di molestia  
 o di o evizione, anche parziale. =====  
 =====  
 età Quanto alla provenienza ciascuna parte venditrice dichiara  
 che quanto alienato le è pervenuto come segue: =====  
 o - = quanto alle particelle 145, 580, 581, 582 e 585 del Foglio  
 =====  
 87 del detto Comune a SCOGNAMIGLIO Natalia, SCOGNAMIGLIO  
 opra Anna, SCOGNAMIGLIO Carlo e SCOGNAMIGLIO Salvatore, in virtù  
 agna di attribuzione a titolo divisionale con atto per Notar  
 di Alessandro Scarnecchia del 24 marzo 1982, debitamente



registrato e trascritto a Napoli il 21 aprile 1982 ai  
nn.7577/5743; =====

= quanto alla particella 584 del Foglio 87 del detto Comune e  
a quota della particella 582 del medesimo foglio, pari a 1/5,  
al solo signor SCOGNAMIGLIO Salvatore in virtù di atto di  
compravendita per notar Onorato BATTISTA del 4 marzo 1985,  
debitamente registrato e trascritto a Napoli il 30 marzo 1985  
ai nn.6483/4917. =====

A tali atti si rinvia per la ulteriore provenienza. =====

**ART.9 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE** =====

Ai sensi dell'art.30, comma 2, del D.P.R. 380/01 (T.U.  
dell'Edilizia) ciascuna parte alienante consegna originale  
del certificato di destinazione urbanistica riguardante i  
terreni in oggetto rilasciato dal Comune di Napoli in data 21  
dicembre 2016, Rep. n.633, che si allega al presente atto  
sotto la lettera "E" e dichiara che dalla data del rilascio  
non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici  
vigenti. =====

Le parti dichiarano e si danno atto reciprocamente che quanto  
in contratto non ricade nelle zone boscate e/o nei pascoli  
cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco e pertanto non  
è soggetto ai divieti ed alle prescrizioni di cui all'art.10  
della legge 21 novembre 2000 n.353. =====

Ciascuna parte alienante altresì dichiara, e la società  
acquirente, come innanzi rappresentata, ne prende atto, che

982 ai relativamente all'immobile in oggetto non esiste alcun  
=====  
soggetto avente diritto a prelazione a qualsivoglia titolo. ==  
omune e ART.10 - POSSESSO =====  
a 1/5, La società acquirente viene da oggi immessa nel possesso  
tto di legale e materiale pro-quota dei descritti beni, per tutte le  
1985, conseguenze utili ed onerose, cosicchè tutti i pesi di  
o 1985 qualsiasi natura, comunque dovuti fino ad oggi per gli  
=====  
immobili in oggetto, anche se accertati successivamente,  
=====  
restano ad esclusivo carico della parte venditrice che si  
=====  
obbliga a soddisfarli direttamente ed immediatamente,  
(T.U. ritenendosi la società acquirente indenne da qualsiasi  
finale esborso relativo ai suddetti oneri. =====  
te i ART.11 DICHIARAZIONI FISCALI =====  
ta 21 Ai fini fiscali le parti, come innanzi costituite e  
atto rappresentate, dichiarano: =====  
ascio - che tra esse non può sussistere alcuno dei rapporti di cui  
stici all'art.26 del D.P.R. 26 aprile 1986 n.131 come modificato  
=====  
dall'art.69 della legge 342/2000; =====  
anto - che imposte e spese del presente atto sono a carico della  
li società acquirente. =====  
non La parte venditrice dichiara di avere provveduto al pagamento  
- 10/5 in data 29 giugno 2016 su Mod.F24 Agenzia delle Entrate della  
=====  
imposta sostitutiva in affrancazione delle plusvalenze, sulla  
età base delle perizie di stima redatte dall'Ing.Felice RICCI in  
che data 29 giugno 2016 asseverate con giuramento innanzi a me



Notaio con Verbale in data 29 giugno 2016, che al presen  
atto si allegano sub "F", "G", "H" "I" ed "L". =====

Le parti mi hanno concordemente ed espressamente dispensa  
dalla lettura di quanto allegato. =====

Di questo atto in parte scritto con sistema elettronico sot  
la mia direzione e responsabilità da persona di mia fiduc  
ed in parte scritto da me su fogli sei per facciate ventit  
sin qui, ho dato lettura alle parti che lo approvano  
sottoscrivono alle ore diciotto e minuti venti. =====

Firmato: SCOGNAMIGLIO Natalia =====

Firmato: SCOGNAMIGLIO Anna =====

Firmato: SCOGNAMIGLIO Carlo =====

Firmato: SCOGNAMIGLIO Salvatore =====

Firmato: Rolando ABBATE =====

Firmato: Notaio Francesco Fasano - segue tabellionato. =====



## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di NAPOLI (Codice: F839)</b>	
	<b>Provincia di NAPOLI</b>	
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 87 Particella: 583</b>	

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	87	583		-	ORTO IRRIG 2	03 66	DIB: P2B	Dominicale Euro 20,44 L. 39.586	Agrario Euro 5,67 L. 10.980	FRAZIONAMENTO del 24/03/1982 in atti dal 27/05/1986 SCARNECCHIA ALESSA (n. 549882

INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	S.ABBA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in NAPOLI		05165511212*		(1) Proprieta' per 1/1	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/04/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/05/2017 Repertorio n.: 22801 Rogante: FASANO FRANCESCO Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 9019.1/2017)					

Unità immobiliari n. 1      Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Repertorio n. 22801

Raccolta n. 13675 ==

===== COMpravendita =====

===== REPUBBLICA ITALIANA =====

Il dodici aprile duemiladiciassette, in Napoli, nel mio studio, alla via Santa Brigida n.51, innanzi a me dottor Francesco FASANO, Notaio in Napoli, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, senza la presenza dei testimoni per non averla richiesta alcuna delle infrascritte parti, =====

===== SONO PRESENTI =====

PER LA PARTE ALIENANTE =====

- RICCARDI Giovanni, operaio, nato a Napoli l'8 giugno 1973, con domicilio in Volla (NA) alla via S.Domenico n.21, codice fiscale RCC GNN 73H08 F839C, che dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni; =====  
in appresso indicato, per brevità, "parte venditrice"; =====

PER LA PARTE ACQUIRENTE =====

- ABBATE Rolando, imprenditore, nato a Cercola (NA) il 29 giugno 1987 nella qualità di Amministratore Unico-legale rappresentante della Società a responsabilità limitata con unico socio "S.ABBA IMMOBILIARE S.R.L.", società costituita ed operante in Italia, con sede legale in Napoli alla via Porzio - Centro Direzionale, Is.E3 snc, ove domicilia per la carica, capitale sociale euro 100.000,00 (centomila), interamente versato, codice fiscale e numero d'iscrizione del



Registro Imprese di Napoli: 05165511212, e n.737650 R.E.A., a quest'atto autorizzato in virtù dei poteri conferitigli dal vigente Statuto sociale; =====

in appresso indicata, per brevità, "società acquirente". =====

Io Notaio sono certo della identità personale dei detti costituiti i quali, in proprio e nella anzidetta qualità, ciascuno per quanto di spettanza =====

===== CONVENGONO E STIPULANO =====

quanto segue. =====

**ART.1 - CONSENSO E OGGETTO** =====

Il signor RICCARDI Giovanni vende alla Società a responsabilità limitata "S.ABBA IMMOBILIARE S.R.L.", che come innanzi rappresentata, acquista, la piena proprietà del seguente cespite sito nel Comune di Napoli, sezione Ponticelli, Località Porchiano, alla via Botteghelle, e precisamente: =====

- appezzamento di terreno della consistenza catastale 03,66 (are tre e centiare sessantasei), con confinante con particelle 582, 584 e 359-361 del Foglio 87, salvo altri, attualmente riportato nel Catasto dei Terreni del Comune di Napoli con i seguenti dati: =====

Foglio 87 particella 583 di are 03,66, orto irriguo di classe 2, Reddito dominicale euro 20,44, Reddito agrario 5,67. =====

**ART.2 - PRECISAZIONI IMMOBILIARI** =====

Il bene in oggetto viene alienato nello stato di fatto e di

diritto, urbanistico e di manutenzione in cui oggi si trova,

di cui la società acquirente è a perfetta conoscenza, a  
campo e non a misura, con ogni accessorio, accessione,  
annessione, pertinenza, adiacenza, dipendenza, servitù attiva  
e passiva, diritto, ragione ed azione, avendosi per  
integralmente richiamati tutti i titoli di provenienza, nulla  
escluso od eccettuato.

**ART.3 - CORRISPETTIVO** =====

Il corrispettivo della presente vendita è stato convenuto  
dalle parti in euro 34.770,00  
(trentaquattromilasettecentosettanta/00). =====

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto, come  
innanzi costituite e rappresentate, dichiarano, in via  
sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R.  
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: =====

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

C.C.; =====

- il prezzo come sopra convenuto viene corrisposto in data  
odierna mediante n.3 (tre) effetti cambiari dell'importo di  
euro 11.590,00 (undicimilacinquecentonovanta/00) ciascuno,

tutti intestati al venditore, aventi scadenze al 30 maggio 2017, 30 settembre 2017 e 30 dicembre 2017. =====

Si descrive qui di seguito il primo effetto: =====

"bollo di euro 139,08 con applicazione di marca a tergo, Napoli 06 aprile 2017, euro 11.590,00, al 30-05-2017 pagherò

per questa cambiale al sig. RICCARDI Giovanni la somma di euro undicimilacinquecentonovanta/00, Domiciliazione:

UNICREDIT S.p.A.- Fil. di Napoli - via G.Ferraris 219

02008-03459, nome e indirizzo del debitore: S.ABBA

IMMOBILIARE S.R.L., via G.Porzio, Is.E/3, 80143, Napoli,

P.IVA 05165511212. =====

Firmato: Rolando ABBATE seguito da timbro della società. =====

I successivi due effetti cambiari sono uguali al primo innanzi descritto, fatta eccezione per le scadenze che sono quelle innanzi riportate fino all'ultimo in scadenza il 30 dicembre 2017. =====

La parte venditrice ritira tutti i suddetti effetti cambiari ad essa consegnati in data odierna e ne rilascia corrispondente quietanza, salvo il buon fine dei medesimi e, con riferimento all'intero prezzo, rinuncia all'ipoteca legale ed esonera il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo. =====

**ART.3 BIS - COSTITUZIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI CAMBIALI ===**

Con riferimento alla somma come sopra dilazionata, la società acquirente, come innanzi rappresentata, allo scopo di

garantire il buon fine di tutte le cambiali, loro eventuali proroghe o rinnovazioni, totali o parziali, anche in tagli diversi, innanzi descritte, e così a garanzia della somma di euro 34.770,00 (trentaquattromilasettecentosettanta/00), costituisce a favore della parte venditrice convenzionale

ipoteca sull'immobile oggetto della vendita che qui abbiasi integralmente riportato. =====

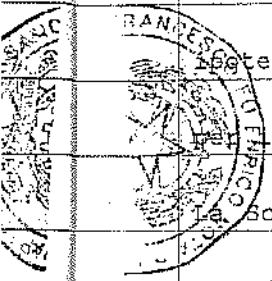
La Società acquirente, come innanzi rappresentata, acconsente a che, su richiesta di chiunque venga iscritta la corrispondente ipoteca di pari importo presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Napoli 1. =====

Agli effetti della iscrizione ipotecaria la Società acquirente elegge domicilio in Napoli alla via G.Porzio - Centro Direzionale Is.E3. =====

A tal uopo la parte venditrice, avendo come sopra ritirato i suddetti effetti cambiari, li consegna a me Notaio per provvedere alle relative operazioni di annotamento; in merito le parti autorizzano il Competente Conservatore dei RR.II. di Napoli 1 ad effettuare sui suddetti titoli all'ordine la prescritta annotazione ipotecaria, con esonero da ogni sua responsabilità. =====

**ART.4 - GARANZIE - PROVENIENZE** =====

La parte venditrice assume nei confronti della società acquirente le garanzie di legge, dichiarando che quanto



alienato è di sua piena ed esclusiva proprietà, libero da pesi, oneri, privilegi anche fiscali, diritti reali o personali a terzi spettanti, servitù passive, iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli, con precisazione che la formalità nn.19491/15242 del 27 giugno 2013 a favore della REGIONE CAMPANIA è esclusivamente inerente la delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio rio-consortile, quindi non pregiudizievole. =====

La parte alienante promette, pertanto, alla società acquirente ogni più ampia garanzia per ogni caso di molestia o evizione, anche parziale. =====

Quanto alla provenienza la parte venditrice dichiara che quanto alienato le è pervenuto in virtù di attribuzione a titolo divisionale con atto per Notar Alessandro SCARNECCHIA del 24 marzo 1982, debitamente registrato e trascritto a Napoli il 21 aprile 1982 ai nn.7577/5743, al quale atto si rinvia per la ulteriore provenienza. =====

#### ART.5 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE =====

Ai sensi dell'art.30, comma 2, del D.P.R. 380/01 (T.U. dell'Edilizia) la parte alienante consegna originale del certificato di destinazione urbanistica riguardante i terreni in oggetto rilasciato dal Comune di Napoli in data 21 dicembre 2016, Rep. n.633, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" e dichiara che dalla data del rilascio non sono intervenute modificazioni agli

la strumenti urbanistici vigenti. =====

o Le parti dichiarano e si danno atto reciprocamente che quanto

e in contratto non ricade nelle zone boscate e/o nei pascoli i

e cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco e pertanto non

a e) soggetto ai divieti ed alle prescrizioni di cui all'art.10

della legge 21 novembre 2000 n.353. =====

La parte alienante altresì dichiara, e la società acquirente,

come innanzi rappresentata, ne prende atto, che relativamente

all'immobile in oggetto non esiste alcun soggetto avente

diritto a prelazione a qualsivoglia titolo. =====

**ART.6 - POSSESSO =====**

La società acquirente viene da oggi immessa nel possesso

legale e materiale del descritto bene, per tutte le

conseguenze utili ed onerose, cosicchè tutti i pesi di

qualsiasi natura, comunque dovuti fino ad oggi per l'immobile

in oggetto, anche se accertati successivamente, restano ad

esclusivo carico della parte venditrice che si obbliga a

soddisfarli direttamente ed immediatamente, ritenendosi la

società acquirente indenne da qualsiasi esborso relativo ai

suddetti oneri. =====

**ART.7 DICHIARAZIONI FISCALI =====**

Ai fini fiscali le parti, come innanzi costituite e

rappresentate, dichiarano: =====

- che tra esse non può sussistere alcuno dei rapporti di cui

all'art.26 del D.P.R. 26 aprile 1986 n.131 come modificato



dall'art.69 della legge 342/2000; =====

- che imposte e spese del presente atto sono a carico della  
società acquirente. =====

La parte venditrice dichiara di avere provveduto al pagamento  
in data 29 giugno 2016 su Mod.F24 Agenzia delle Entrate della  
imposta sostitutiva in affrancazione delle plusvalenze, sulla  
base della perizia di stima redatta dall'Ing.Felice RICCI in  
data 14 giugno 2016 asseverata con giuramento innanzi al  
Notaio con Verbale in data 29 giugno 2016, repertorio  
n.21913, che al presente atto si allegano sub "B". =====

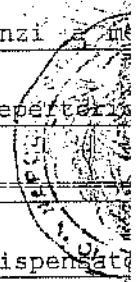
Le parti mi hanno concordemente ed espressamente dispensato  
dalla lettura di quanto allegato. =====

Di questo atto in parte scritto con sistema elettronico sotto  
la mia direzione e responsabilità da persona di mia fiducia  
ed in parte scritto da me su fogli due per facciate otto si  
qui, ho dato lettura alle parti che lo approvano  
sottoscrivono alle ore dieci. =====

Firmato: RICCARDI Giovanni =====

Firmato: Rolando ABBATE =====

Firmato: Notaio Francesco FASANO. Segue tabellionato. =====



A  
22801  
13675  
12-4-2017

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO  
€16,00  
SEDI/CI/00  
00030215 000070C1 409VK001  
00083087 05/12/2016 17:59:25  
4578-00088 A1D10A9D257AF87F  
IDENTIFICATIVO 01160346412511

**Comune di Napoli**

Direzione Centrale

Pianificazione e gestione del territorio  
servizio pianificazione urbanistica generale  
certificato di destinazione urbanistica



Rep. n. 633 del 21 DIC. 2016

vista l'istanza presentata da **Scognamiglio Anna** in data **20/12/2016 PG/1010568** per l'immobile individuato al **NCT: Foglio 87 particelle 145-580-581-582-583-584-585**.  
Visto l'art.30 comma 2 e 3 del Dpr n.380 del 06.06.2001 e s.m.i.; vista la Variante al Piano regolatore generale per la zona occidentale approvata con DPGRC n.4741 del 15.04.1998 (BURC n.23 del 28.04.1998); vista la Variante al Piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGRC n.323 dell'11.06.2004 (BURC n.29 del 14.06.2004); tenuto conto che gli strumenti urbanistici recepiscono integralmente i contenuti, gli elaborati e le norme del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino nord-occidentale della Campania (PAI), di cui alla delibera di Giunta Regione Campania n.4797 del 25.10.2002; visto il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorita' di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015 (BURC n.62 del 26.10.2015); visto il Piano per la difesa delle coste approvato con deliberazione di Giunta Regione Campania n.507 del 04.10.2011 (BURC n.64 del 10.10.2011); visto il Piano stralcio di tutela del suolo e risorse idriche approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.488 del 21.09.2012 (BURC n.63 del 01.10.2012); visto il Codice dei beni culturali e del paesaggio parte III, Dlgs n.42 del 22.01.2004 e s.m.i.; vista la Direttiva della presidenza del Consiglio dipartimento di protezione civile del 14.02.2014; visto il DPCM del 24.06.2016 (G.U. n.193 del 19.08.2016):

**CERTIFICA**

che le destinazioni urbanistiche relative alle particelle oggetto della richiesta sono le seguenti:  
**Le Particelle 145-580-581-582-583-584-585 del Foglio 87:**  
- rientrano, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente**, disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale.  
- rientrano nell'**ambito "18 - Ponticelli"** disciplinato dall'art.149;  
- sono classificate come risulta dalla tavola 12 dei vincoli geomorfologici, **area stabile**;  
- non rientrano nel **perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004** parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004).  
Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922.  
- non rientrano nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.  
E' fatto salvo ogni altro vincolo previsto da disposizioni di legge.

Il dirigente  
arch. Andrea Ceccarelli





**Dott. Ing. Felice Ricci**  
INGEGNERE CIVILE dei Trasporti  
Via Papini, 12 80046, San Giorgio a Cremano (Na)  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli n°17818  
C.T.U. Tribunale di Napoli n°11939  
cell. 334-1176309;  
Email: felicericci@inwind.it  
PEC: ing.felicericci@arubapec.it

B  
22801  
13675  
12-4-2017



**Relazione tecnica di Perizia asseverata sul valore del lotto censito al foglio 87 p.lla n°583 di proprietà del Sig. Riccardi Giovanni ecc.**

Il sottoscritto Dott. Ing. Felice Ricci, con studio in Napoli alla Via G.Papini, 12 CF RCCFLC74P05F839H ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Napoli al n. 17818, ha eseguito i dovuti accertamenti tecnici presso l'area in oggetto.



**PREMESSA**

Il Sig. **Riccardi Giovanni ecc.**, nato a Napoli l'8/06/1973 codice fiscale RCCGNN73H08F839C, è proprietario del suolo in oggetto ed ubicato nel Comune di Napoli, nel quartiere Ponticelli. L'area identificata alla particella n°583 censita al catasto terreni del Comune di Napoli al Foglio 87, è pervenuta a seguito di atto del Notaio A. Scarnecchia redatto il 24/03/1982 Rep.n. 6957 Racc. 471 in cui si evince una estensione di mq 366;




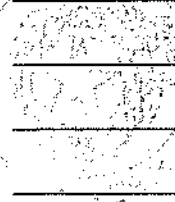
Al fine della individuazione del valore di mercato dell'area in oggetto ha conferito incarico allo scrivente di redigere la presente perizia estimativa.

Lo scrivente ha eseguito accurate indagini del mercato immobiliare consultando notai ed operatori immobiliari. Inoltre sono state eseguite le dovute informazioni circa gli strumenti urbanistici dell' area interessata.



**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Il suolo in oggetto è ubicato nel quartiere Ponticelli, è di proprietà del sig. **Riccardi Giovanni** nato a **Napoli** il **8/06/1973** e riportata nel catasto terreni

		
	<p>di Napoli al foglio n. 87 ed è individuata dalla particella n. <u>583</u> con superficie catastale di <u>3 are e 66 centiare</u> equivalente a <u>mq 366</u>.</p>	
	<p><b>STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE</b></p>	
	<p>Come indicato nell'allegato stralcio di planimetria catastale, l'area in oggetto confina con le particelle n° <u>1049, 359, 584, 582</u>.</p>	
	<p>La zona urbana circostante è caratterizzata da tessuto edilizio derivante dagli interventi di edilizia privata. La principale caratteristica è la mancanza di un disegno urbano, da cui deriva il disordine sia morfologico-tipologico che distributivo che accompagna la maggior parte delle aree periferiche della realtà urbana napoletana. Per quanto riguarda i collegamenti pubblici dell'area al resto della città, essi sono costituiti dalle linee di trasporto su gomma.</p>	
	<p><b>INQUADRAMENTO URBANISTICO</b></p>	
	<p>L'area ricade, come da certificato di destinazione urbanistica visionato, nell'ambito di trasformazione "<i>n. 18 - Ponticelli</i>", individuato dal vigente Piano Regolatore Generale e regolato dall'art. 147 e dalla scheda 77 delle relative Norme di attuazione.</p>	
	<p>L'area ricade in zona omogenea "B-agglomerati urbani di recente formazione" sottozona "Bb- espansione recente" (artt. 31 e 33 delle Norme d'attuazione).</p>	
	<p>In tale sottozona, come si legge all'art. 33, comma 5, delle Norme di attuazione, sono "[...] consentiti strumenti urbanistici esecutivi le cui unità</p>	



minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale”.

Al comma 6 del predetto articolo si stabilisce che gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere d’iniziativa sia pubblica che privata; si fissa inoltre l’indice di fabbricabilità territoriale in misura non superiore a 2 mc/mq.

Le utilizzazioni di tali volumetrie possono riguardare, così come specificato al comma 4 del predetto articolo:

- abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive;
- attività artigianali e commerciali al minuto per beni di prima

necessità;

attività per la produzione di servizi connessi con le abitazioni (studi professionali, servizi collettivi ecc.);

attività per la produzione di servizi (direzionali, ricettive, sportive, culturali, per l’istruzione commerciali all’ingrosso ecc.);

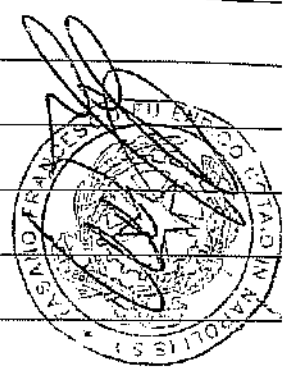
- attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio.

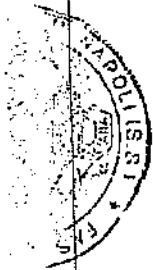
Non risulta l’esistenza di vincoli di tipo geomorfologico, paesaggistico ed archeologico ed inoltre l’area oggetto d’intervento non ricada in nessuna zona con rischio idraulico, di frana o di rischio atteso.

**STIMA DELL’AREA**

La presente relazione, ha lo scopo di determinare il “più probabile valore unitario medio di mercato”, del suolo ubicato nel quartiere di Ponticelli del Comune di Napoli.

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile





valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:

1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
2. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
3. della destinazione d'uso consentita;
4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
5. dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.

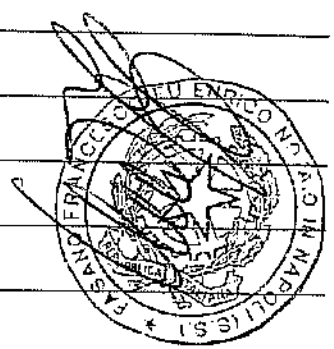
Il valore di mercato del suolo è stato determinato mediante il criterio di stima sintetica comparativa, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per suoli simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi.

E' stato scelto il metodo sintetico che è quello che sicuramente dà più fiducia e fornisce le maggiori garanzie di realtà, in quanto, nel suo secco e perentorio giudizio, tiene conto di fattori, parametri e sfumature del mercato che spesso sfuggono ad altri metodi di stima. La stima sintetica consiste nella determinazione del valore di un'area sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità». Deve essere compiuta attraverso

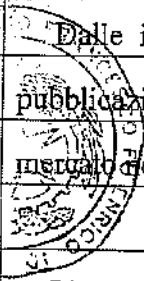




rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio: le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), lo "stadio" cui è giunto l'iter burocratico per l'ottenimento della concessione edilizia



Dalle indagini effettuate presso notai, le agenzie immobiliari e dalle pubblicazioni di settore è risultato che attualmente il prezzo corrente di mercato della zona è non inferiore ad



**euro/mq 95,00.**

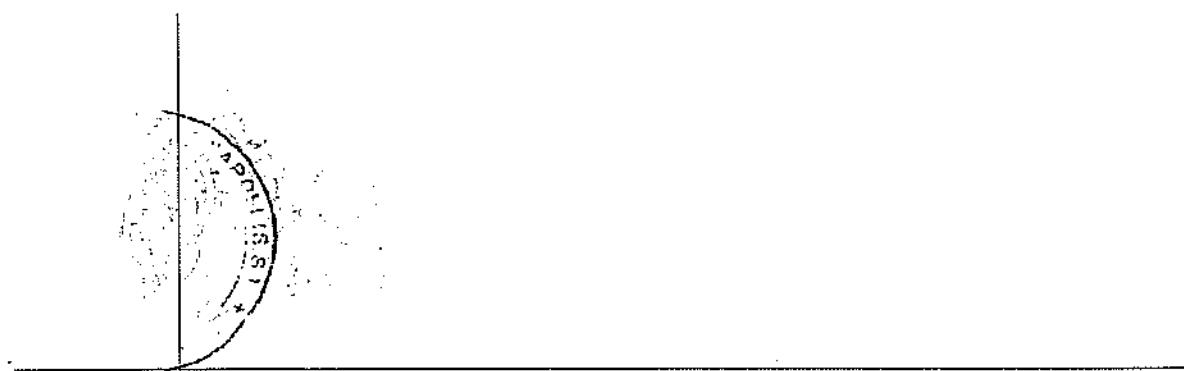
L'area è situata nella periferia di Napoli in una zona dove sono carenti le varie infrastrutture e servizi. Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il valore complessivo del cespite.



Lo stesso valore si ottiene utilizzando il metodo di trasformazione.

La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come "un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio. Se pertanto si esprime con  $V_a$  il valore dell'area, con  $K$  il costo di trasformazione e con  $V_m$  il valore del fabbricato, può porsi  $V_a = V_m - K$ . Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non





avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:  $V_a = [V_m - (\Sigma K + I_p + P)] / (1 + r)^n$  dove:  $V_a$  = valore attuale dell'area  $V_m$  = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione  $\Sigma K$  = costi relativi alla costruzione  $I_p$  = interessi passivi per anticipazione dei capitali  $P$  = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario  $r$  = saggio netto di investimenti nel settore edilizio  $n$  = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stime e l'inizio di redditività del fabbricato.



Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati  $V_f$  e la somma di tutti i costi da sostenere  $C$ , cioè:

$$V_a = V_m - (\Sigma K + I_p + P) / (1 + r)$$

dove:

$V_a$  = valore attuale dell'area

$V_m$  = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione rappresenta il

valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda

Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il

Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in

esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori

Immobiliari (Catasto) nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul

territorio.

$\Sigma K$  = costi relativi alla costruzione

$I_p$  = interessi passivi per anticipazione dei capitali

$P$  = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario



$r$  = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

$n$  = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito.

In particolare il costo della trasformazione ( $C = \Sigma K + I_p + P_I$ ) e' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

• costo delle opere edili ( $\Sigma K$ ) comprendente:

K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;

K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo) che si assumono nella misura pari all'24 % del costo di costruzione "K1";

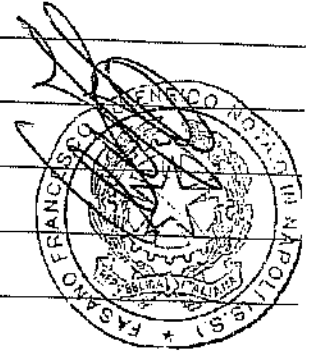
K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

• interessi passivi ( $I_p$ ) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;

• profitto lordo ( $P_I$ ) di un ordinario imprenditore.

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza ( $V_f - C$ ) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 7% per tre anni. Tale intervallo temporale necessario alla trasformazione si ritiene essere mediamente di 1 anno per le aree produttive, 2 anni per le aree residenziali e miste, mentre sarà ipotizzato un tempo di 3 - 4 anni per tutte i comparti di nuovo impianto.

Applicando, quindi, il criterio di stima analitica, basato sul valore di



trasformazione, si può ricavare quindi un valore medio dell'area edificabile residenziale pari a circa 100,00 €/mq.

\*\*\*\*\*

Sulla base dei valori desunti dai due criteri di stima analitica e sintetico-comparativa si riscontra un prezzo base medio in comune commercio pari a 95,00 €/mq.

Pertanto il suolo in oggetto attualmente ha un valore pari a:

mq. 366 x euro 95,00 = euro 34.770,00

Si può affermare che all'attualità il valore del suolo individuato dalla particella n° 583, appartenente al foglio n. 87, è pari a euro 34.770,00 (trentaquattromilasettecentosettanta/00 euro ).

Tanto il sottoscritto doveva accertare, riferire e valutare.

Napoli, li 14/06/2016

Il Tecnico  
Dott. Ing. Felice Ricci  
FELICE RICCI  
INGEGNERE  
17818

Repertorio n.

21913

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(Art.1, n.4, del R.D.L. 14 luglio 1937, n.1666)

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ventinove giugno duemilasedici in Napoli, nel mio studio alla via Santa Brigida n.51, innanzi a me dottor Francesco Fasano, Notaio in Napoli, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, senza la presenza dei testimoni per non averla richiesta l'infrascritto comparente,

E' PRESENTE

RICCI Felice, ingegnere, nato a Napoli il 5 settembre 1974, con domicilio in San Giorgio a Cremano (NA) alla via Papini n.12, codice fiscale dichiarato RCC FLC 74P05 F839H;

della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede e che si compone di <sup>1)</sup> otto fogli per <sup>2)</sup> otto facciate, con allegati

chiedendo di asseverarla con giuramento per conto di RICCARDI Giovanni nato a Napoli l'8 giugno 1973.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il comparente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula "giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità."

1) Conferma: "otto"; 2) Delb: "con allegati". Tre postille per



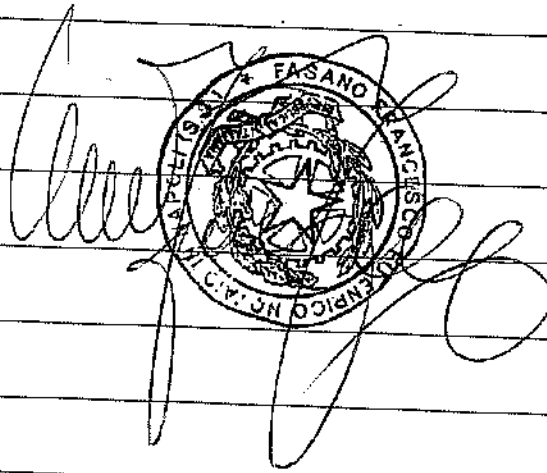
due parti soprasce.

Del presente Verbale scritto con sistema elettronico da  
persona di mia fiducia ed in parte scritto da me su fogli uno  
per facciate due sin qui, ho dato lettura al comparente che  
lo approva e sottoscrive. =====

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*



La presente copia è conforme al suo originale  
registrato a Napoli Ufficio Ati  
in data 4. 5. 2017 al numero 8832 - 15  
costa di numero 8 fogli con allegati.  
e si rilascia per uso di legge  
Napoli, 15 maggio 2017



1976

1977

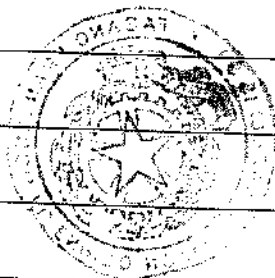
1978

1979

1980

1981

1982



## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2017

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di NAPOLI ( Codice: F839)	
	Provincia di NAPOLI	
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 87 Particella: 418	

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	87	418		-	ORTO IRRIG 2	11 15	DIB: P2B	Dominicale Euro 62,28 L. 120,596	Agrario Euro 17,28 L. 33,450	FRAZIONAMENTO del 31/10/1974 in atti dal 06/10/1980 (n. 110579)

INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.				05165511212*		(1) Proprietà per 1/1	
1	S.ABBA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in NAPOLI	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/08/2016 Repertorio n.: 22024 Rogante: FASANO FRANCESCO Sede: NAPOLI					
DATI DERIVANTI DA		Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 17417.1/2016)					

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Repertorio n.22024

Raccolta n.13166==

===== COMPRAVENDITA =====

===== REPUBBLICA ITALIANA =====

Il ventisette luglio duemilasedici, in Napoli, nel mio studio, alla via Santa Brigida n.51, innanzi a me dottor Francesco FASANO, Notaio in Napoli, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, senza la presenza dei testimoni per non averla richiesta alcuna delle infrascritte parti,=====

===== SONO PRESENTI =====

PER LA PARTE ALIENANTE=====

- RESTINO Benedetta, casalinga, nata a Norma (LT) il 13 luglio 1947 ed ivi domiciliata alla via Martiri del Lavoro, codice fiscale RST BDT 47L53 F937P, che dichiara di essere di stato civile libero;=====

- OTTAIANO Iolanda, casalinga, nata a Napoli il 29 maggio 1970 ed ivi domiciliata alla via Provinciale Botteghelle di Portici n.442, codice fiscale TTN LND 70E69 F839G, che dichiara di essere divorziata;=====

- OTTAIANO Pasquale, dipendente, nato a Volla (NA) il 6 marzo 1973, con domicilio in Afragola (NA) alla via Sicilia n.50, codice fiscale TTN PQL 73C06 M115V, che dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni;=====

- OTTAIANO Gabriella, studentessa, nata a San Felice a Cancellio (CE) il 18 febbraio 1988, con domicilio in Napoli



alla via Botteghele n.442, codice fiscale TTN GRL 88B58

H634L, che dichiara di essere di stato civile libero;=====

in appresso indicati, per brevità, "parte venditrice";=====

PER LA PARTE ACQUIRENTE=====

- ABBATE Rolando, imprenditore, nato a Cercola (NA) il 29

giugno 1987 nella qualità di Amministratore Unico-legale

rappresentante della Società a responsabilità limitata

responsabilità limitata "S.ABBA IMMOBILIARE S.R.L.", società

costituita ed operante in Italia, con sede legale in Napoli

alla via Porzio - Centro Direzionale, Is.E3 snc, ove

domicilia per la carica, capitale sociale euro 100.000,00

(centomila), interamente versato, codice fiscale e numero

d'iscrizione del Registro Imprese di Napoli: 05165511212, e

n.737650 R.E.A., a quest'atto autorizzato in virtù dei poteri

conferitigli dal vigente Statuto sociale;=====

in appresso indicata, per brevità, "società acquirente".=====

Io Notaio sono certo della identità personale dei detti

costituiti i quali, in proprio e nella anzidetta qualità,

ciascuno per quanto di spettanza=====

===== CONVENGONO E STIPULANO=====

quanto segue.=====

ART.1 - CONSENSO E OGGETTO=====

I signori RESTINO Benedetta, per una quota di comproprietà

pari a 12/18 (dodici diciottesimi), OTTAIANO Iolanda,

OTTAIANO Pasquale e OTTAIANO Gabriella, per una quota di

comproprietà pari a 2/18 (due diciottesimi) ciascuno, tutti congiuntamente e solidalmente tra loro per l'intero, vendono

alla Società a responsabilità limitata "S.ABBA IMMOBILIARE S.R.L.", che come innanzi rappresentata, acquista, la piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Napoli alla via Botteghele, e precisamente:=====

- zona di terreno della superficie catastale di mq.1115 (metri quadrati millecentoquindici), confinante con proprietà eredi Licia CAPASSO, con proprietà OTTAIANO e con strada interpodereale, salvo altri e/o aventi causa.=====

Il descritto immobile è attualmente riportato nel Catasto dei Terreni del Comune di Napoli con i seguenti dati:=====

\*\*\* Foglio 87, particella 418 (già particella 73/e) di are 11,15, orto irriguo di classe 2, Reddito dominicale euro 62,28, Reddito agrario euro 17,28.=====

#### ART.2 - PRECISAZIONI IMMOBILIARI=====

Il bene in oggetto viene alienato nello stato di fatto e di diritto, urbanistico e di manutenzione in cui oggi si trova, e di cui la società acquirente è a perfetta conoscenza, a corpo e non a misura, con ogni accessorio, accessione, annessione, pertinenza, adiacenza, dipendenza, servitù attiva e passiva, diritto, ragione ed azione, avendosi per integralmente richiamati tutti i titoli di provenienza, nulla escluso od eccettuato.

#### ART.3 - CORRISPETTIVO=====



Il corrispettivo della presente vendita è stato convenuto

dalle parti in euro 105.925,00

(centocinquemilanovecentoventicinque/00).=====

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto, come

innanzi costituite e rappresentate, dichiarano, in via

sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R.

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:=====

- la presente cessione di immobile è stata conclusa senza

alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt.1754 e segg.

C.C.;=====

- il prezzo come sopra convenuto, per espressa indicazione

data in tal senso dalla parte venditrice alla società

acquirente (che pertanto viene esonerata da ogni e

qualsivoglia responsabilità in merito) viene corrisposto in

data odierna mediante n.7 (sette) effetti cambiari tutti

intestati al solo OTTAIANO Pasquale per facilità di incasso.

ferma restando la ripartizione pro-quota nei rapporti

interni, a partire dal 30 novembre 2016 fino all'ultimo

avente scadenza il 30 novembre 2017, avente le seguenti

scadenze e importi:=====

= 30 novembre 2016 di euro 14.397,00

(quattordicimilatrecentonovantasette/00);=====

= 30 dicembre 2016 di euro 15.000,00 (quindicimila/00);=====

= 30 marzo 2017 di euro 15.000,00 (quindicimila/00);=====

= 30 maggio 2017 di euro 15.764,00

(quindicimilasettecentosessantaquattro/00);=====

= 30 luglio 2017 di euro 15.000,00 (quindicimila/00);=====

= 30 settembre 2017 di euro 15.000,00 (quindicimila/00);=====

= 30 novembre 2017 di euro 15.764,00

(quindicimilasettecentosessantaquattro/00).=====

Si descrive qui di seguito il primo effetto:=====

"bollo di euro 172,76 con applicazione di marca a tergo,

Napoli 21 luglio 2016, euro 14.397,00, al 30/11/2016, pagherò

per questa cambiale al sig. OTTAIANO Pasquale la somma di euro

quattordicimilatrecentonovantasette/00), Domiciliazione:

BANCA CREDITO POPOL. AG. Torre del Greco, Corso Vittorio

Emanuele 92, 05142 40090, nome e indirizzo del debitore:

S.ABBA IMMOBILIARE S.R.L., partita I.V.A.: 05165511212, via

G.Porzio, Is.E/3, 80143, Napoli.=====

Firmato: Rolando ABBATE seguito da timbro della società.=====

I successivi sei effetti cambiari sono uguali al primo

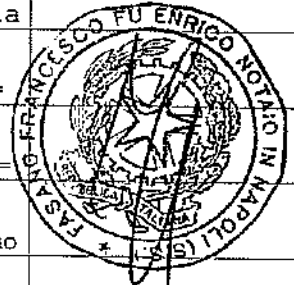
innanzi descritto, fatta eccezione per le scadenze e gli

importi che sono quelli sopra riportati a partire dal mese

successivo al 30 novembre 2016 fino all'ultimo in scadenza il

30 novembre 2017.=====

La parte venditrice ritira i suddetti titoli cambiari ad essa



consegnati in data odierna e ne rilascia corrispondente quietanza, salvo il buon fine dei medesimi e, con riferimento all'intero prezzo, rinunzia all'ipoteca legale ed esonera il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.=====

ART.4 - COSTITUZIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI CAMBIALI=====

Con riferimento alla somma come sopra dilazionata, la società acquirente, come innanzi rappresentata, allo scopo di garantire il buon fine delle cambiali, loro eventuali proroghe o rinnovazioni, totali o parziali, anche in tagli diversi, innanzi descritte, e così a garanzia della complessiva somma di euro 105.925,00 (centocinquemilanovecentoventicinque/00 ) costituisce a favore della parte venditrice convenzionale ipoteca sull'immobile oggetto del presente atto.=====

La Società acquirente acconsente a che, su richiesta di chiunque venga iscritta la corrispondente ipoteca di pari importo presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Napoli 1.=====

Agli effetti dell'iscrizione ipotecaria la Società acquirente elegge domicilio in Napoli alla via alla via Porzio - Centro Direzionale Is.E3.=====

A tal uopo la parte venditrice, avendo come sopra ritirato i suddetti effetti cambiari, li consegna a me Notaio per provvedere alle relative operazioni di annotamento; in merito

le parti autorizzano il Competente Conservatore dei RR.II. di Napoli 1 ad effettuare sui suddetti titoli all'ordine le prescritte annotazioni ipotecarie, con esonero da ogni sua responsabilità.=====

**ART.5 - GARANZIE - PROVENIENZE**=====

La parte venditrice assume nei confronti della società acquirente le garanzie di legge, dichiarando che quanto alienato è di sua piena ed esclusiva proprietà, libero da pesi, oneri, privilegi anche fiscali, diritti reali o personali a terzi spettanti, servitù passive, iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli, con precisazione che la formalità nn.19491/15242 del 27 giugno 2013 a favore della REGIONE CAMPANIA è esclusivamente inerente la delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile, quindi non pregiudizievole.=====

La parte alienante promette, pertanto, alla società acquirente ogni più ampia garanzia per ogni caso di molestia o evizione, anche parziale.=====

Quanto alla provenienza la parte venditrice dichiara che quanto alienato le è pervenuto in virtù in forza dei seguenti titoli:=====

- successione in morte del congiunto signor OTTAIANO Giuseppe, che era nato a Napoli il 22 gennaio 1945, deceduto "ab intestato" a Napoli, ove aveva il suo ultimo domicilio, il 4 aprile 2004 (dichiarazione di successione registrata



presso l'Ufficio del Registro Successioni di Napoli in data 5

febbraio 2016 al n.481 del Volume 9990, trascritta a Napoli

il 17 febbraio 2016 ai nn. 3852/3058);=====

- atto di compravendita per notar Giuseppe di TRANSO di

Casoria (NA) del 26 ottobre 1987, registrato a Napoli il 5

novembre 1987 al n.6402/V ed ivi trascritto il 5 novembre

detto ai nn.22394/15026, in virtù del quale Ottaiano Giuseppe

e Restino Benedetta, acquistavano da Ottaiano Gennaro nato a

Napoli il 4 gennaio 1952 la piena proprietà del suddetto

terreno (Foglio 87, particella 418) ed al quale atto si

rinvia per la ulteriore provenienza.=====

Si precisa altresì che il livello catastalmente risultante in

favore del concedente Istituto per l'Educazione femminile con

sede in Norma, si può ritenere oggetto di usucapione

abbreviata in base a titolo astrattamente idoneo in quanto il

suddetto atto per notar Di Transo del 26 ottobre 1987 ha per

oggetto il trasferimento della piena ed esclusiva proprietà

senza alcun riferimento all'utile dominio nascente da

eventuali rapporti enfiteutici.=====

All'uopo si precisa che il presente atto verrà trascritto

anche quale accettazione tacita di eredità contro il predetto

defunto signor OTTAIANO Giuseppe ed a favore degli odierni

venditori, e ciò a salvaguardia del principio della

continuità delle trascrizioni sancito dall'art.2650 C.C. =====

ART.6 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE =====



Ai sensi dell'art.30, comma 2, del D.P.R. 380/01 (T.U. dell'Edilizia) la parte alienante consegna originale del certificato di destinazione urbanistica riguardante il terreno in oggetto rilasciato dal Comune di Napoli in data 29 febbraio 2016, Rep. n.107, che si allega al presente atto sotto la lettera "A" e dichiara che dalla data del rilascio non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici vigenti.=====

Le parti dichiarano e si danno atto reciprocamente che quanto in contratto non ricade nelle zone boscate e/o nei pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco e pertanto non è soggetto ai divieti ed alle prescrizioni di cui all'art.10 della legge 21 novembre 2000 n.353.=====

La parte alienante altresì dichiara, e la società acquirente, come innanzi rappresentata, ne prende atto, che relativamente all'immobile in oggetto non esiste alcun soggetto avente diritto a prelazione a qualsivoglia titolo.=====

**ART.07 - POSSESSO**=====

La società acquirente viene da oggi immessa nel possesso legale e materiale del descritto bene, per tutte le conseguenze utili ed onerose, cosicchè tutti i pesi di qualsiasi natura, comunque dovuti fino ad oggi per l'immobile in oggetto, anche se accertati successivamente, restano ad esclusivo carico della parte venditrice che si obbliga a soddisfarli direttamente ed immediatamente, ritenendosi la



società acquirente indenne da qualsiasi esborso relativo ai  
suddetti oneri.=====

**ART.8 DICHIARAZIONI FISCALI=====**

Ai fini fiscali le parti, come innanzi costituite e  
rappresentate, dichiarano:=====

- che tra esse non può sussistere alcuno dei rapporti di cui  
all'art.26 del D.P.R. 26 aprile 1986 n.131 come modificato  
dall'art.69 della legge 342/2000;=====

- che imposte e spese del presente atto sono a carico della  
società acquirente.=====

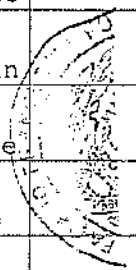
La parte venditrice dichiara di avere provveduto al pagamento  
in data 29 giugno 2016 Protocollo telematico

n.B0200802573290616 (5050126-5050341-5054958-5057397) su

Mod.F24 Agenzia delle Entrate della imposta sostitutiva in  
affrancazione delle plusvalenze, sulla base della perizia di  
stima redatta dall'Ing.Felice RICCI in data 14 giugno 2016

asseverata con giuramento innanzi a me Notaio con Verbale in  
data 29 giugno 2016, Repertorio n.,21912, che al presente  
atto si allega sub "B".=====

Di questo atto in parte scritto con sistema elettronico sotto  
la mia direzione e responsabilità da persona di mia fiducia  
ed in parte scritto da me su fogli tre per facciate undici  
sin qui, ho dato lettura, unitamente a quanto allegato, alle  
parti che lo approvano e sottoscrivono alle ore tredici e  
minuti venti=====



Firmato=====

RESTINO Benedetta=====

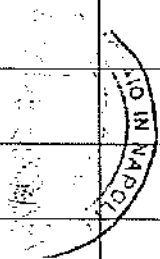
OTTAIANO Iolanda=====

OTTAIANO Pasquale=====

OTTAIANO Gabriella=====

Rolando ABBATE=====

Notaio Francesco FASANO. Segue tabellionato.=====



Allegato A

al N. 22024 di Rep.

al N. 13166 di Racc.

del .....

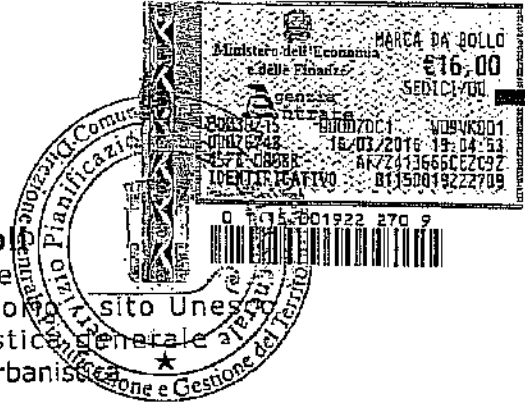
**Comune di Napoli**

Direzione Centrale

Pianificazione e gestione del territorio

servizio pianificazione urbanistica generale

certificato di destinazione urbanistica



Rep. n. 107 del 29 FEB, 2016

vista l'istanza presentata da **Fusco Vincenzo** in data **25/02/2016 PG/167162** per l'immobile individuato al **NCT: Foglio 87 particella 418**.

Visto l'art.30 comma 2 e 3 del Dpr n.380 del 06.06.2001 e s.m.i.; vista la Variante al Piano regolatore generale per la zona occidentale approvata con DPGRC n.4741 del 15.04.1998 (BURC n.23 del 28.04.1998); vista la Variante al Piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGRC n.323 dell'11.06.2004 (BURC n.29 del 14.06.2004); tenuto conto che gli strumenti urbanistici recepiscono integralmente i contenuti, gli elaborati e le norme del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino nord-occidentale della Campania (PAI), di cui alla delibera di Giunta Regione Campania n.4797 del 25.10.2002; visto il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorita' di Bacino della Campania Centrale adottato con delibera di Comitato Istituzionale n. 1 del 23.02.2015 (di cui all'avviso del BURC n.20 del 23.03.2015); visto il Piano per la difesa delle coste approvato con deliberazione di Giunta Regione Campania n.417 del 25.03.2010 (BURC n.28 del 12.04.2010); visto il Piano stralcio di tutela del suolo e risorse idriche approvato con delibera del Comitato istituzionale n.611 del 31.05.2012 (BURC n.35 del 04.06.2012); vista la Direttiva della presidenza del Consiglio dipartimento di protezione civile del 14.02.2014; visto il Codice dei beni culturali e del paesaggio parte III, Dlgs n.42 del 22.01.2004 e s.m.i.:

#### CERTIFICA

che le destinazioni urbanistiche relative alle particelle oggetto della richiesta sono le seguenti:

**La Particella 418 del Foglio 87:**

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente** disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- rientra nell'**ambito "18 - Ponticelli"** disciplinato dall'art.149;
- è classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici, **area stabile**;
- **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs 42/2004 parte terza ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici Agnano Camaldoli (Dm 06.11.1995) e Posillipo (Dm 14.12.1995) ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (DPGRC n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (DPGRC n.3922 del 14.07.2004).

Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;

- **non rientra** nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera CC n.1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/1971.

E' fatto salvo ogni altro vincolo previsto da disposizioni di legge.

il dirigente  
arch. Andrea Capozzi



**Dott. Ing. Felice Ricci**  
 INGEGNERE CIVILE del Trasporti  
 Via Papini, 12 80046, San Giorgio a Cremano (Na)  
 Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli n° 17818  
 C.T.U. Tribunale di Napoli n° 11939  
 cell. 334.1176509  
 Email: felicericci@tinwind.it  
 PEC: ing. felicericci@arubapec.it



Relazione tecnica di Perizia asseverata sul valore del lotto censito al foglio 87 p.la n°418 di proprietà dei Sig.ri Restino Benedetta, Ottaiano Iolanda, Ottaiano Pasquale, Ottaiano Gabriella ecc.

Allegato **3**  
 a N. **22024** di Rep.  
 a N. **13166** di Racc.

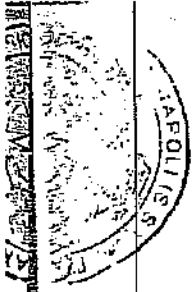
Il sottoscritto Dott. Ing. Felice Ricci, con studio in Napoli alla Via G.Papini, 12 CF RCCFLC74P05F839H ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Napoli al n. 17818, ha eseguito i dovuti accertamenti tecnici presso l'area in oggetto.

**PREMESSA**

Il Sig.ri Restino Benedetta nata a Norma (LT) il 13/07/1947 codice fiscale RSTBDT47L53F937P, Ottaiano Iolanda nata a Napoli il 29/05/1970 codice fiscale TTNLD70E69F839G, Ottaiano Pasquale nato a Volla (Na) il 06/03/1973 codice fiscale TTNPQL73C06M115V, Ottaiano Gabriella nata a San Felice a Cancellò (CE) il 18/02/1968 codice fiscale TTNGRL88B58H384L, sono proprietari del suolo in oggetto che è ubicato nel Comune di Napoli e più precisamente nel quartiere Ponticelli. L'area identificata alla particella n°418 censita la catasto terreni del Comune di Napoli al foglio 87 è pervenuta a seguito di Atto di successione del De Gius Ottaiano Giuseppe, comproprietario dell'area in condivisione dei beni con la sig.ra Restino Benedetta, per atti del Notaio G. Di Transo, redatto il 26/10/1987 Rep.n. 25244 Racc. 3963 in cui si evince una estensione di mq 1115;



Al fine della individuazione del valore di mercato dell'area in oggetto è

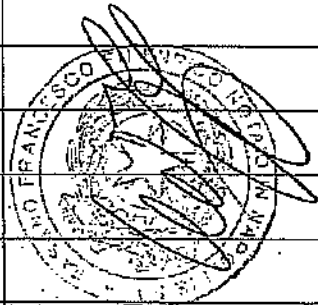


stato conferito incarico allo scrivente di redigere la presente perizia  
 estimativa.

Lo scrivente ha eseguito accurate indagini del mercato immobiliare  
 consultando notai ed operatori immobiliari. Inoltre sono state eseguite le  
 dovute informazioni circa gli strumenti urbanistici dell' area interessata.

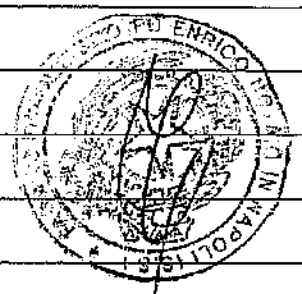
**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Al suolo in oggetto, ubicato nel quartiere Ponticelli, si ha accesso da un  
 viottolo che si collega alla Strada Provinciale Madonnelle; risulta di  
 proprietà dei sig.ri :



1. Restino Benedetta nata a Norma (LT) il 13/07/1947,
2. Ottiano Iolanda nata a Napoli il 29/05/1970,
3. Ottiano Pasquale nato a Volla (Na) il 06/03/1973,
4. Ottiano Gabriella nata a San Felice a Cancellò (CE) il  
 18/02/1968.

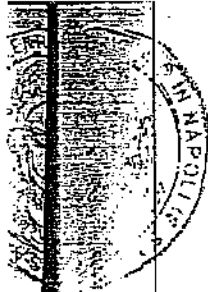
Tal suolo è riportato nel catasto terreni di Napoli al foglio n. 87 ed è  
 individuato dalla particella n. 418 con superficie catastale di 11 are e 15  
centiare equivalente a mq 1115.



**STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE**

Come indicato nell'allegato stralcio di planimetria catastale, l'area in  
 oggetto confina con le particelle n° 413,419, 1050, 1049, 595, 898.

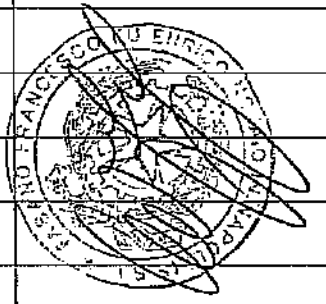
La zona urbana circostante è caratterizzata da tessuto edilizio derivante  
 dagli interventi di edilizia privata. La principale caratteristica è la mancanza



di un disegno urbano, da cui deriva il disordine sia morfologico-tipologico che distributivo che accompagna la maggior parte delle aree periferiche della realtà urbana napoletana. Per quanto riguarda i collegamenti pubblici dell'area al resto della città, essi sono costituiti dalle linee di trasporto su gomma.

### INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area ricade, come da certificato di destinazione urbanistica visionato, nell'ambito di trasformazione "n. 18 - Ponticelli", individuato dal vigente Piano Regolatore Generale e regolato dall'art. 147 e dalla scheda 77 delle relative Norme di attuazione.



L'area ricade in zona omogenea "B-agglomerati urbani di recente formazione" sottozona "Bb- espansione recente" (artt. 31 e 33 delle Norme d'attuazione).

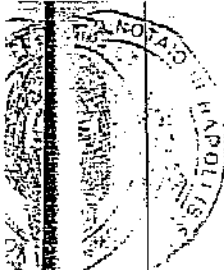
In tale sottozona, come si legge all'art. 33, comma 5, delle Norme di attuazione, sono "[...] consentiti strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale".



Al comma 6 del predetto articolo si stabilisce che gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere d'iniziativa sia pubblica che privata; si fissa inoltre l'indice di fabbricabilità territoriale in misura non superiore a 2 mc/mq.

Le utilizzazioni di tali volumetrie possono riguardare, così come specificato al comma 4 del predetto articolo:

- abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive;



- attività artigianali e commerciali al minuto per beni di prima necessità;

- attività per la produzione di servizi connessi con le abitazioni (studi professionali, servizi collettivi ecc.);

- attività per la produzione di servizi (direzionali, ricettive, sportive, culturali, per l'istruzione commerciali all'ingrosso ecc.);

- attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio.

Non risulta l'esistenza di vincoli di tipo geomorfologico, paesaggistico ed archeologico ed inoltre l'area oggetto d'intervento non ricada in nessuna zona con rischio idraulico, di frana o di rischio atteso.



### STIMA DELL'AREA

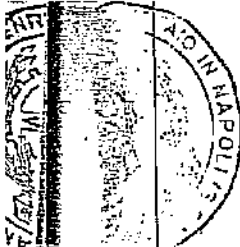
La presente relazione, ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", del suolo ubicato nel quartiere di Ponticelli del Comune di Napoli.

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:

1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
2. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
3. della destinazione d'uso consentita;
4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
5. dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di





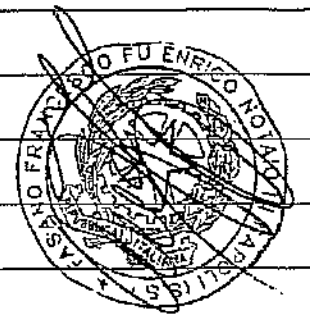


strumento attuativo, rilascio di concessione);

6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni similari.

Il valore di mercato del suolo è stato determinato mediante il criterio di stima sintetica comparativa, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per suoli similari, nonché l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi.

E' stato scelto il metodo sintetico che è quello che sicuramente dà più fiducia e fornisce le maggiori garanzie di realtà, in quanto, nel suo secco e perentorio giudizio, tiene conto di fattori, parametri e sfumature del mercato che spesso sfuggono ad altri metodi di stima. La stima sintetica consiste nella determinazione del valore di un'area sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità». Deve essere compiuta attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio: le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), lo "stadio" cui è giunto l'iter burocratico per l'ottenimento della concessione edilizia





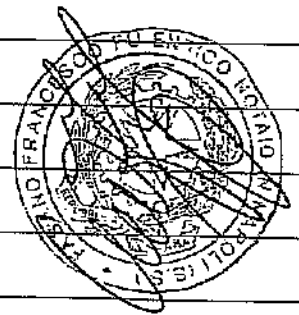
Dalle indagini effettuate presso notai, le agenzie immobiliari e dalle pubblicazioni di settore è risultato che attualmente il prezzo corrente di mercato nella zona è non inferiore ad

euro/mq 95,00.

L' area è situata nella periferia di Napoli in una zona dove sono carenti le varie infrastrutture e servizi. Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' immobile, si determina il valore complessivo del cespite.

Lo stesso valore si ottiene utilizzando il metodo di trasformazione.

La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come "un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio. Se pertanto si esprime con  $V_a$  il valore dell'area, con  $K$  il costo di trasformazione e con  $V_m$  il valore del fabbricato, può porsi  $V_a = V_m - K$ . Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:  $V_a = [V_m - (\Sigma K + I_p + P)] / (1 + r)^n$  dove:  $V_a$  = valore attuale dell'area  $V_m$  = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione  $\Sigma K$  = costi relativi alla costruzione  $I_p$  = interessi passivi per anticipazione dei capitali  $P$  = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario  $r$  = saggio netto di investimenti nel settore edilizio  $n$  = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stime e l'inizio di redditività del fabbricato.





Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati  $V_f$  e la somma di tutti i costi da sostenere  $C$ , cioè:

$$V_a = V_m - (\Sigma K + I_p + P) / (1 + r)$$

dove:

$V_a$  = valore attuale dell'area

$V_m$  = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Catasto) nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

$\Sigma K$  = costi relativi alla costruzione

$I_p$  = interessi passivi per anticipazione dei capitali

$P$  = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

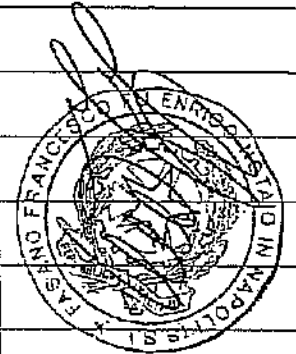
$r$  = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

$n$  = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito.

In particolare il costo della trasformazione ( $C = \Sigma K + I_p + P$ ) e' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

• costo delle opere edili ( $\Sigma K$ ) comprendente:

$K_1$  - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;





K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo) che si assumono nella misura pari all'24 % del costo di costruzione "K1";

K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;

- profitto lordo (Pl) di un ordinario imprenditore.

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza  $(V_f - C)$  all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 7% per tre anni. Tale intervallo temporale necessario alla trasformazione si ritiene essere mediamente di 1 anno per le aree produttive, 2 anni per le aree residenziali e miste, mentre sarà ipotizzato un tempo di 3 - 4 anni per tutte i comparti di nuovo impianto.

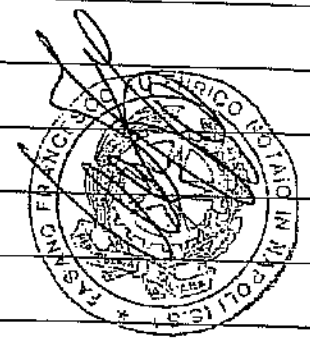
Applicando, quindi, il criterio di stima analitica, basato sul valore di trasformazione, si può ricavare quindi un valore medio dell'area edificabile residenziale pari a circa 100,00 €/mq.

\*\*\*\*\*

Sulla base dei valori desunti dai due criteri di stima analitica e sintetico-comparativa si riscontra un prezzo base medio in comune commercio pari a 95,00 €/mq.

Pertanto il suolo in oggetto attualmente ha un valore pari a:

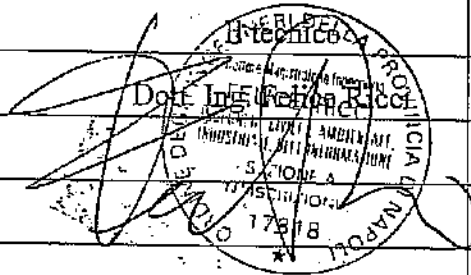
mq. 1115x euro 95,00 = euro 105.925,00



Si può affermare che all'attualità il valore del suolo individuato dalla  
particella n° 418, appartenente al foglio n. 87, è pari a euro 105.925,00  
(centocinquemilanovecentocinque/00 euro).

Tanto il sottoscritto doveva accertare, riferire e valutare in evasione dell'  
incarico ricevuto.

Napoli, li 14/06/2016



Repertorio n. 21912

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(Art.1, n.4, del R.D.L. 14 luglio 1937, n.1566)

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ventinove giugno duemilasedici in Napoli, nel mio studio alla via Santa Brigida n.51, innanzi a me dottor Francesco Fasano, Notaio in Napoli, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, senza la presenza dei testimoni per non averla richiesta l'infrascritto comparente,

E' PRESENTE

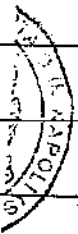
- RICCI Felice, ingegnere, nato a Napoli il 5 settembre 1974, con domicilio in San Giorgio a Cremano (NA) alla via Papini n.12, codice fiscale dichiarato RCC FLC 74P05 F839H;

della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede e che si compone di 18 fogli per 12 facciate, con allegati

chiedendo di asseverarla con giuramento per conto di RESTINO Benedetta nata a Norma (LT) il 13 luglio 1947.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il comparente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula "giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità."

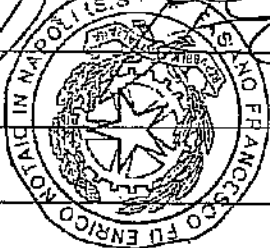
1) Confermo: "moue"; 2) Note: "con allegati". Tre pastille



*Per due parole soppresso*

Del presente Verbale scritto con sistema elettronico da  
persona di mia fiducia ed in parte scritto da me su fogli uno  
per facciate due sin qui, ho dato lettura al comparente che  
lo approva e sottoscrive. \_\_\_\_\_

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*



*[Handwritten mark]*  
NAPOLI

La presente copia è conferata al suo originale

registrato a Napoli Ufficio Atti

in data 9.9.2016 di numero

consist. di numero *Quindici*

e si rilascia per uso di *legge*

Napoli, 7 settembre 2016

*17133-16*

*fogli con allegati*





## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di NAPOLI ( Codice: F839)</b>	
	<b>Provincia di NAPOLI</b>	
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 87 Particella: 25</b>	

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	87	25		-	ORTO IRRIG 2	21 50	DIB; P2B	Dominicale Euro 120,10	Agrario Euro 33,31	VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/01/2010 protocollo n. NA0049105 in atti dal 21/01/2010 PARTICELLARE N. 46248/2010 (n. 46248.1/2010)
Notifica						Partita				
Annotazioni		di immobile: sr 2536 mq								

<b>INTESTATO</b>		<b>DATI ANAGRAFICI</b>		<b>DATI DERIVANTI DA</b>	
N.		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	S.ABBA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in NAPOLI	05165511212*		(1) Proprietà per 1/1	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/05/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/06/2007 Repertorio n.: 168739 Rogante: MONDA ALFONSO Sede: NAPOLI			
		Registrazione: Sede: COMPREAVENDITA (n. 11177.1/2007)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di NAPOLI ( Codice: F839)</b> <b>Provincia di NAPOLI</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 87 Particella: 24</b>

Immobile				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	DATI IDENTIFICATIVI	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
	Foglio	Particella			ha arc ca		Dominicale	Agrario	
1	87	24	-	FABB RURALE	02 40				Impianto meccanografico del 30/04/1962
Notifica <span style="float: right;">Partita</span>									

INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	S.ABBA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in NAPOLI	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/05/2007	Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/06/2007	05165511212*	(1) Proprietà per 1/1	Repertorio n.: 168739	Rogante: MONDA ALFONSO Sede: NAPOLI
DATI DERIVANTI DA <span style="float: right;">Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 11177.1/2007)</span>							
Unità immobiliari n. 1				Tributi erariali: Euro 0,90			

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Repertorio n. 21857

raccolta n. 13047 =====

**CONTRATTO ATIPICO DI PERMUTA CONDIZIONATA DI BENE PRESENTE**

===== **CON BENE FUTURO** =====

===== **REPUBBLICA ITALIANA** =====

Il quattordici giugno duemilasedici, in Napoli, nel mio Studio, alla via S. Brigida n.51, innanzi a me Dottor Francesco Fasano, Notaio in Napoli, iscritto nel ruolo dei distretti riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, senza la presenza dei testimoni per non averla richiesta alcuna delle infrascritte parti, =====

===== **SONO PRESENTI** =====

**PRIMO PERMUTANTE** =====

- **PELLEGRINO Rosa**, pensionata, nata a Gricignano di Aversa (CE) il 26 luglio 1941, con domicilio in Napoli alla via Botteghelle n. 480, codice fiscale PLL RSO 41L66 E173K, che dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni; =====

**SECONDO PERMUTANTE:** =====

- **ABBATE Rolando**, imprenditore, nato a Cercola il 29 giugno 1987, codice fiscale dichiarato: BBT RND 87H29 C495Y, che dichiara di intervenire in questo atto nella sua espressa qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata con socio unico <<**S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.**>>, con sede in Napoli alla Via G. Porzio Centro Direzionale isola E3, ove domicilia per la carica,



capitale sociale interamente versato, Euro 100.000,00, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Napoli: 05165511212, R.E.A. NA-737650, società regolarmente costituita ed operante sul territorio italiano, con tutti i poteri di firma e di rappresentanza, come egli stesso afferma. =====

I costituiti, delle cui identità personali io Notaio sono certo =====

===== P R E M E T T O N O =====

- che con atto per Notar Mario Siciliani di Capri (NA) del 12 maggio 1970, registrato a Sorrento il 27 maggio 1970 al n.774 e trascritto a Napoli in pari data ai nn.22809/16797, COCOZZA Giuseppe nato a Napoli il 29 aprile 1922 acquistava da COCOZZA Amedeo nato a Napoli il 5 marzo 1895 in maggiore consistenza un fondo rustico con sovrastante fabbricato rurale, destinato al servizio del fondo medesimo, sito in Napoli, sezione Ponticelli, località Porchiano Botteghele, riportato in Catasto al foglio 6, particelle 51, 52 e 105; ===

- che con atto per Notar Leopoldo Chiari di Afragola (NA) del 16 gennaio 1996, Repertorio n.162068/20230, registrato a Napoli il 26 gennaio 1996 al n.1939/V ed ivi trascritto il 19 gennaio 1996 ai nn.1383/1106, PELLEGRINO Rosa, come innanzi generalizzata, acquistava, tra l'altro, da COCOZZA Giuseppe, come innanzi generalizzato, il fondo rustico con sovrastanti fabbricati rurali, destinati al servizio del fondo medesimo,

sito in Napoli, sezione Ponticelli, località Porchiano

Botteghelle, esteso complessivamente mq.12.324 (metri

quadrati dodicimilatrecentoventiquattro), attraversato dalla

strada (realizzata mediante esproprio della particella 727

(ex 52/b) del foglio 87 di proprietà di Cocozza Giuseppe),

riportato nel N.C.T. del Comune di Napoli con i seguenti dati:

- foglio 87, particella 728 (ex 52/c) di are 96.60, orto

irriguo di classe 2; =====

- foglio 87, particella 51 di are 7.50, fabbricato rurale; ==

- foglio 87, particella 105 di centiare 84, fabbricato rurale;

confinante il tutto, nell'insieme con proprietà Perretti, con

strada, con via interpoderale di accesso e con le particelle

627, 628 e 629 del foglio 87, salvo altri e/o aventi causa; ==

- che con variazione n. 993922.1/2007 del 13 dicembre 2007

(protocollo n.NA0993922) la particella 728 del foglio 87 è

stata frazionata ed ha originato le seguenti nuove particelle:

\* foglio 87, particella 1049 di are 80.59, orto irriguo di

classe 2, Reddito dominicale euro 474,48, Reddito agrario

euro 124,86; =====

\* foglio 87, particella 1050 di are 16.01, orto irriguo di

classe 2, Reddito dominicale euro 94,26, Reddito agrario euro

24,81; =====

- che i fabbricati rurali sono stati costruiti in data

anteriore all'1 settembre 1967; =====

- che a seguito dell'ampliamento del fabbricato rurale



insistente sulla particella 51 del foglio 87, ampliamento  
 eseguito in assenza di concessione edilizia, è stata  
 presentata al Sindaco del Comune di Napoli valida ed idonea  
 domanda di condono in data 1° marzo 1995, Prot.n.1583, a nome  
 di PELLEGRINO Rosa, corredata dalla prescritta documentazione;  
 - che, con variazione d'ufficio del 29 aprile 1997 n.  
 14678.3/1997 in atti dal 16 giugno 1997 mod.29 12270/97, la  
 particella 51 del foglio 87 veniva classata nel N.C.T. come  
 ente urbano (area di enti urbani e promiscui) di are 7.50,  
 mentre il fabbricato rurale su di essa insistente passava in  
 parte nel N.C.E.U. del Comune di Napoli, assumendo i seguenti  
 dati: =====  
 \* Sezione PON, foglio 6, particella 51 sub 2, via Provinciale  
 Botteghelle di Portici n.480, piano T, zona censuaria 9,  
 categoria C/1, classe 3, consistenza mq.62, rendita catastale  
 euro 794,10; =====  
 - che le aree come sopra catastalmente individuate risultano  
 ricomprese tra quelle individuate come "Bb" nella variante al  
 PRG del Comune di Napoli - ambito 18 Ponticelli; =====  
 - che la signora PELLEGRINO Rosa si è dichiarata disponibile  
 a cedere in permuta alla società S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.  
 come innanzi rappresentata, gli immobili siti in Napoli,  
 sezione Ponticelli, località Botteghelle, attualmente così  
 individuati catastalmente: =====  
 = nel N.C.T. del Comune di Napoli: =====

\* foglio 87, particella 1049 di are 80.59, orto irriguo di classe 2, Reddito dominicale euro 474,48, Reddito agrario euro 124,86; =====

\* foglio 87, particella 1050 di are 16.01, orto irriguo di classe 2, Reddito dominicale euro 94,26, Reddito agrario euro 24,81; =====

\* foglio 87 particella 105, fabb. rur. are 00.84, senza redditi; =====

\* foglio 87 particella 51 sub 1 porzione di f.r. are 00.00; ==

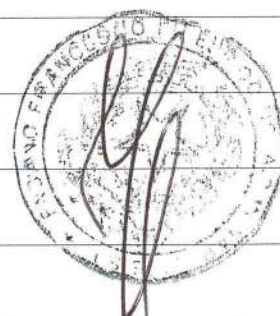
\* Foglio 87, particella 51, ente urbano di are 7.50, senza ulteriori dati; =====

= nel N.C.E.U. del Comune di Napoli: =====

\* Sezione PON, foglio 6, particella 51 sub 2, via Provinciale Botteghelle di Portici n.480, piano T, zona censuaria 9, categoria C/1, classe 3, consistenza mq. 62, rendita catastale euro 794,10; =====

ed a ricevere, sempre a titolo di permuta, la piena proprietà dei seguenti immobili: =====

= n. 9 (nove) appartamenti di almeno mq. 80 lordi, salvo uno di mq. 77 lordi, tutti muniti di cantinole e posto auto coperto, ubicati nel fabbricato, nonché una volumetria residenziale da realizzarsi sul terreno di cui alle particelle 1050 e 105 del foglio 87 del Comune di Napoli, come previsto dal PUA (Piano Urbanistico Attuativo) ossia: == volumetria complessiva, comprese scale: mc. 900 (novecento); =



primo livello: mq. 135 (centotrentacinque) lordi; =====  
 secondo livello: mq. 140 (centoquaranta) lordi; =====  
 oltre piano interrato per garage e cantina: mq. 145  
 (centoquarantacinque), lordi; =====  
 sempre comprendendo anche il corpo scala; =====  
 consistenza immobiliare fin qui descritta che la società  
 suddetta andrà a realizzare, fatta salva la facoltà  
 alternativa per la detta società S. Abba Immobiliare s.r.l.  
 di realizzare detti appartamenti - con esclusione della  
 citata ulteriore volumetria (di cui alle particelle 1050 e  
 105) - totalmente o parzialmente anche su altri terreni di  
 sua proprietà e/o che nelle more diverranno di sua proprietà,  
 pur sempre ricompresi nel comparto oggetto del P.U.A.; il  
 tutto, comunque, subordinatamente al rilascio del permesso di  
 costruire da parte del Comune di Napoli, a cura e spese della  
 medesima società; =====  
 - che le parti intendono sottoporre le convenzioni contenute  
 nel presente atto, nessuna esclusa, alla condizione  
 sospensiva il cui evento sarà costituito dall'approvazione da  
 parte del Comune di Napoli entro e non oltre sei mesi da oggi  
 del PUA (Piano Urbanistico Attuativo) per la sezione  
 Ponticelli, salvo proroghe di cui meglio si dirà in seguito,  
 attualmente presentato al Protocollo del Servizio Urbanistico  
 del Comune di Napoli in data 30 ottobre 2015 con prot.  
 PG/2015/843398. =====



Tanto premesso e da valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti =====

===== CONVENGONO E STIPULANO =====

quanto segue. =====

===== ART. 1 - CONFERMA DELLE PREMESSE =====

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto e ne rappresenta il presupposto logico, fattuale e giuridico in virtù del quale le parti sottoscrivono il presente atto e, pertanto, giammai si potrà parlare di "clausola di stile". =====

===== ART. 2 - CONSENSO ED OGGETTO =====

La signora PELLEGRINO Rosa, come innanzi generalizzata, e la società <<S. ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>>, come innanzi rappresentata, addivengono alla presente permuta: =====

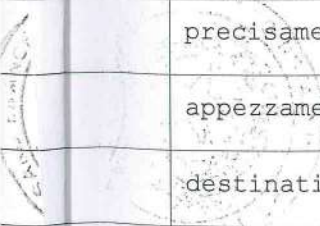
A) Pellegrino Rosa trasferisce a titolo di permuta alla società << S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>>, che, come innanzi rappresentata, al medesimo titolo accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Napoli, sezione Ponticelli, località Bottegelle, e precisamente: =====

appézzamento di terreno con sovrastanti fabbricati rurali, destinati al servizio del fondo medesimo, sito in Napoli,

sezione Ponticelli, località Porchiano Bottegelle, esteso

complessivamente mq. 10.494 (metri quadrati

diecimilaquattrocentonovantaquattro) confinante nel suo

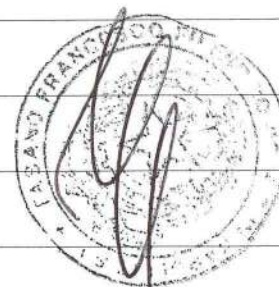


	insieme con strada pubblica denominata Via Palermo
	[realizzata mediante esproprio della particella 727 (ex 52/b)
	del foglio 87 di proprietà di Cocozza Giuseppe] e procedendo
	in senso orario, con proprietà aliene rappresentate dalle
	particelle 25, 520, 595, 418, 419, 627, 628 e 629, 210, 318,
	44, 359, 583 e 145 tutte del foglio 87, salvo altri e/o
	aventi causa. =====
	Il tutto è riportato in Catasto, come segue: =====
	= nel N.C.T. del Comune di Napoli: =====
	* foglio 87, particella 1049 di are 80.59, orto irriguo di
	classe 2, Reddito dominicale euro 474,48, Reddito agrario
	euro 124,86; =====
	* foglio 87, particella 1050 di are 16.01, orto irriguo di
	classe 2, Reddito dominicale euro 94,26, Reddito agrario euro
	24,81; =====
	* foglio 87 particella 105, fabb. rur. are 00.84, senza
	redditi; =====
	* foglio 87 particella 51 sub 1 porzione di f.r. are 00.00; ==
	* Foglio 87, particella 51, ente urbano di are 7.50, senza
	ulteriori dati; =====
	= nel N.C.E.U. del Comune di Napoli: =====
	* Sezione PON, foglio 6, particella 51 sub 2, via Provinciale
	Botteghelle di Portici n.480, piano T, zona censuaria 9,
	categoria C/1, classe 3, consistenza mq.62, rendita catastale
	euro 794,10. =====

A migliore rappresentazione dell' unità immobiliare urbana  
oggetto del presente atto (in Catasto sez. PON foglio 6  
particella 51 sub 2) rappresentante parte del complessivo  
edificio rurale, le parti fanno espresso riferimento alla  
planimetria catastale depositata presso il Competente Ufficio  
del Territorio, che, previa visione ed approvazione, **si**  
**allega al presente contratto sotto la lettera "A"**  
sottoscritta dalle parti e da me Notaio. =====

Ai sensi del comma 1 bis dell'art.29 della legge 27 febbraio  
1985 n. 52, come aggiunto dall'art.19 n.14 del D.L. 31 maggio  
2010 n.78 e successiva legge di conversione n.122 del 30  
luglio 2010, la disponente dichiara, e la società S.ABBA  
IMMOBILIARE s.r.l., come sopra rappresentata ne prende atto,  
che i dati catastali identificativi sopra enunciati e la  
planimetria sopra allegata, sono conformi allo stato di  
fatto dell'unità immobiliare in oggetto, sulla base delle  
disposizioni vigenti in materia catastale. =====

B) La società <<S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>>, come sopra  
rappresentata, trasferisce a titolo di permuta alla signora  
PELLEGRINO Rosa, che, al medesimo titolo, avendone interesse  
**per spirito di liberalità**, accetta ed acquista ai sensi e per  
gli effetti dell'art. 1411 C.C in favore delle persone  
appresso indicate, la piena proprietà dei seguenti  
appartamenti facenti parte del fabbricato individuato dal PUA  
con sigla C1/AC ricadente nel lotto C1 che la medesima



società andrà a realizzare sull'appezzamento di terreno

oggetto della permuta di cui innanzi, quale risultante dal

grafico "A/B" che, previa visione, **si allega al presente atto**

**sub lettera "B"** sottoscritto dalle parti e da me Notaio, e

più precisamente: =====

**\*\*\* in favore di Porricelli Annamaria** nata a Napoli il 20

gennaio 2001, codice fiscale dichiarato: PRR NMR 01A60 F839E,

di stato civile libero, =====

**l'appartamento al piano terra** distinto con la sigla "A" sulla

pianta indicato come grafico "A", che previa visione **si**

**allega al presente sub lettera "C"**, sottoscritta dalle parti

e da me Notaio; =====

**\*\*\* in favore di PELLEGRINO Rosa**, come sopra generalizzata,

codice fiscale dichiarato: PLL RSO 41L66 E173K, coniugata in

regime di separazione dei beni e **Coppola Gaetano** nato a

Napoli il 18 febbraio 1933, codice fiscale CPP GTN 33B18

F839E, coniugato in regime di separazione dei beni: =====

**l'appartamento al piano terra**, distinto con la sigla "E"

sulla pianta indicato come grafico "A" allegata al presente

atto sub lettera "C" =====

**\*\*\* in favore di Coppola Gaetano** nato a Napoli il 6 novembre

2009, codice fiscale dichiarato: CPP GTN 09S06 F839L, di

stato civile libero: =====

**l'appartamento al piano primo**, distinto con la sigla "1/D" ===

sulla pianta indicato come grafico "A" allegata al presente

atto sub lettera "C"; =====

\*\*\* in favore di **PRETE Tony** nato a Massa di Somma (NA) il  
16 settembre 2002, codice fiscale dichiarato: PRT TNY 02P16  
M289J, di stato civile libero: =====

l'appartamento al piano primo, distinto con la sigla "1/F" ==  
sulla pianta indicato come grafico "A" allegata al presente  
atto sub lettera "C"; =====

\*\*\* in favore di **Coppola Maurizio**, nato a Napoli il 14  
agosto 1976, codice fiscale dichiarato: CPP MRZ 76M14 F839L  
di stato civile libero: =====

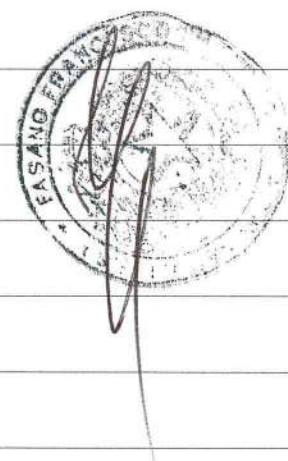
l'appartamento al piano primo distinto con la sigla "1/M"  
sulla pianta indicato come grafico "A" allegata al presente  
atto sub lettera "C"; =====

\*\*\* in favore di **Coppola Gaetano** nato a Napoli il 12 giugno  
2003, codice fiscale dichiarato: CPP GTN 03H12 F839B, di  
stato civile libero: =====

l'appartamento al piano secondo, distinto con la sigla "2/A"  
sulla pianta indicato come grafico "A" allegata al presente  
atto sub lettera "C"; =====

\*\*\* in favore di **Coppola Gaetano** nato a Massa di Somma (NA) il  
19 luglio 2002 codice fiscale dichiarato: CPP GTN 02L19 M289B  
di stato civile libero: =====

l'appartamento al piano secondo, distinto con la sigla "2/E"  
sulla pianta indicato come grafico "A" allegata al presente  
atto sub lettera "C"; =====



\*\*\* in favore di Coppola Immacolata nata a Napoli il 2

gennaio 1970, codice fiscale dichiarato: CPP MCL 70A42 F839W =

coniugata in regime di comunione legale con Viscovo Vincenzo

come appresso generalizzato e Viscovo Vincenzo nato a Napoli

il 25 aprile 1971, codice fiscale dichiarato: VSC VCN 71D25

F839E, coniugato in regime di comunione legale con la

predetta Coppola Immacolata: =====

l'appartamento al piano terzo, distinto con la sigla "3/A",

sulla pianta indicato come grafico "A" allegata al presente

atto sub lettera "C"; =====

\*\*\* in favore di Coppola Maurizio, nato a Napoli il 14

agosto 1976, codice fiscale dichiarato: CPP MRZ 76M14 F839L

di stato civile libero: =====

l'appartamento al piano terzo, distinto con la sigla "3/E",

sulla pianta indicato come grafico "A" allegata al presente

atto sub lettera "C"; =====

Per ognuno degli appartamenti dovranno essere realizzati

quali pertinenze esclusive in piano seminterrato, un posto

auto ed una cantinola. =====

L'edificazione in parola dovrà intendersi comprensiva delle

reti idriche, elettriche, gas metano e fognarie comunali,

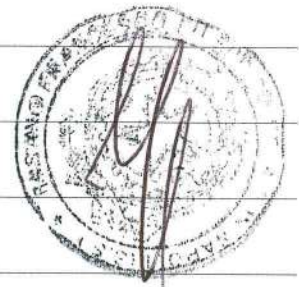
nonchè della predisposizione per allacciamenti alla rete

telefonica. =====

Sempre a titolo di permuta, oltre agli appartamenti sopra

descritti, la società <<S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>>, come

sopra rappresentata, trasferisce in piena proprietà alla signora PELLEGRINO Rosa, che, al medesimo titolo, avendone interesse, "transigendi causa" per quanto si dirà con atto immediatamente successivo al presente contratto, accetta ed acquista ai sensi e per gli effetti dell'art. 1411 C.C in favore di OTTAIANO Giuseppe nato a Napoli il 18 maggio 1953 residente in Napoli alla Via Botteghelle n. 480, codice fiscale dichiarato: TTN GPP 53E18 F8390, coniugato in regime di comunione legale con la signora di Prisco Teresa nata a Boscoreale (NA) il 15 marzo 1954, codice fiscale dichiarato DPR TRS 54C55 B076J, la zona costituita dalle particelle catastali 1050 di mq. 1601 e 105 di mq. 84 del foglio di mappa 87 del N.C.T. di Napoli meglio individuate nel Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Via Mario Palermo - Ponticelli in corso di approvazione comunale, con la sigla "Lotto C2" avente superficie complessiva di mq. 1.685 per una volumetria massima edificabile di metri cubi 900, così articolata: =====  
primo livello: mq. 135 (centotrentacinque) lordi; =====  
secondo livello: mq. 140 (centoquaranta) lordi; =====  
oltre piano interrato per garage e cantina: mq. 145 (centoquarantacinque) lordi; =====  
sempre comprendendo anche il corpo scala. =====  
L'edificazione in parola dovrà ricomprendere anche il muro di recinzione della menzionata particella 1050 nonchè la



realizzazione del viale di accesso, di apposito cancello di ingresso e degli allacciamenti alle reti idriche, elettriche, gas metano e fognarie comunali, nonché predisposizione per allacciamento alla rete telefonica. =====

Dette particelle saranno trasferite unitamente al villino che la società S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l. si obbliga a realizzare e consegnare al sig. OTTAIANO Giuseppe nei termini di cui ai successivi articoli. =====

Il villino in parola sarà realizzato conformemente alle planimetrie predisposte dallo stesso Ottaiano Giuseppe e che, previa visione ed approvazione, **si allegano al presente atto sub lettera "D" (da D1 a D7)**, sottoscritte dalle parti e da me Notaio e che comprendono: pianta primo livello, pianta secondo livello, pianta garage interrato con cantinola, sezione schematica, planimetria generale nonché numero due grafici per sistemazioni esterne. =====

Le parti si dichiarano edotte del fatto che il detto villino sarà realizzato come da progettazione ed allegati al presente atto, salvo particolari prescrizioni o modifiche eventualmente richieste dall'Amministrazione Comunale nella fase del permesso di costruire, che, prima della sua presentazione, dovrà essere sottoposto per l'assenso, al medesimo sig. Ottaiano Giuseppe. =====

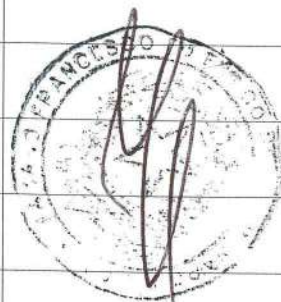
Tutte le unità immobiliari sopra richiamate ed il villino (quest'ultimo individuato nel sopracitato P.U.A. con la



sigla "C2/A"), dovranno essere realizzate secondo le indicazioni previste nei capitolati delle opere che, previa visione ed approvazione, si allegano al presente atto sub lettera "E" (Capitolato Pellegrino) e sub lettera "F" (capitolato Ottaiano) sottoscritti dalle parti e da me Notaio.

Le parti dichiarano e riconoscono che le piante di progetto allegate al presente atto hanno valore puramente indicativo, dovendosi adeguare la costruzione alle caratteristiche previste nel PUA., mantenendosi il più possibile conformi agli allegati al presente atto. =====

La società S. ABBA Immobiliare s.r.l., al momento dell'approvazione del P.U.A. depositato il 30 ottobre 2015 con protocollo PG/2015/843398, ferma restando la volumetria e la relativa ubicazione di cui innanzi da trasferire in piena proprietà a Ottaiano Giuseppe in comunione legale dei beni, potrà a sua totale e piena discrezione, trasferire in piena proprietà alla permutante PELLEGRINO Rosa e/o a persone come sopra fin da ora nominate, numero otto appartamenti per una superficie lorda di circa mq. 640 complessivi, e più precisamente quelli individuati nel lotto C3 edificio con sigla C3/A del PUA, anche se realizzati su lotto diverso da quello oggetto della permuta, ma sempre ricadente nel comparto oggetto del P.U.A., quale risultante dal grafico "A/B", già allegato al presente atto sub lettera "B", nonché altro appartamento sigla 1/M nel sopracitato fabbricato C1/AC



del PUA, al primo piano a sinistra del fronte principale, di  
mq. 77 lordi, quale risultante dal grafico A già allegato sub  
lettera C, nonchè infine nove posti auto e numero nove  
cantinole, queste ultime ubicate nel garage seminterrato, che  
insisteranno nei rispettivi edifici ove saranno ubicate le  
nove unità immobiliari. =====

Più precisamente sarà compresa nel trasferimento degli otto  
appartamenti del lotto C3 sigla C3/A la proprietà esclusiva  
che spetterà in comune ed indiviso a tutti i proprietari  
degli otto appartamenti, dell'area costituita dalla  
superficie, al netto di quanto edificato, dell'intero lotto  
C3. =====

Più precisamente in tale ultima ipotesi nel fabbricato C3/A  
del lotto C/3 gli otto appartamenti vengono acquistati da  
Pellegrino Rosa sempre a titolo di permuta, in favore delle  
persone appresso indicate, ai sensi e per gli effetti  
dell'art. 1411 C.C., avendone interesse per spirito di  
liberalità, cioè: =====

\*\*\* in favore di **PELLEGRINO Rosa**, come sopra generalizzata,  
codice fiscale dichiarato: PLL RSO 41L66 E173K, coniugata in  
regime di separazione dei beni e **Coppola Gaetano** nato a  
Napoli il 18 febbraio 1933, codice fiscale CPP GTN 33B18  
F839E, coniugato in regime di separazione dei beni: =====

l'appartamento al piano terra con ingresso a sinistra  
entrando, individuato sulla pianta indicata come grafico "B",

che previa visione si allega al presente sub lettera "G",

sottoscritta dalle parti e da me Notaio; =====

\*\*\* in favore di Porricelli Annamaria nata a Napoli il 20

gennaio 2001, codice fiscale dichiarato: PRR NMR 01A60 F839E,

di stato civile libero, =====

l'appartamento al piano terra con ingresso a destra entrando,

individuato sulla pianta indicata come grafico "B", allegato

al presente atto sub lettera "G"; =====

\*\*\* in favore di Coppola Gaetano nato a Napoli il 6 novembre

2009, codice fiscale dichiarato: CPP GTN 09S06 F839L, di

stato civile libero: =====

l'appartamento al piano primo con ingresso a sinistra salendo

sul pianerottolo, individuato sulla pianta indicata come

grafico "B", allegato al presente atto sub lettera "G"; =====

in favore di PRETE Tony nato a Massa di Somma (NA) il 16

settembre 2002, codice fiscale dichiarato: PRT TNY 02P16

M289J, di stato civile libero: =====

l'appartamento al piano primo con ingresso a destra salendo

sul ballatoio, individuato sulla pianta indicato come grafico

"B", allegato al presente atto sub lettera "G"; =====

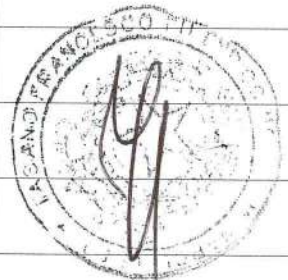
\*\*\* \*\*\* in favore di Coppola Gaetano nato a Massa di

Somma (NA) il 19 luglio 2002 codice fiscale dichiarato: CPP

GTN 02L19 M289B, di stato civile libero: =====

l'appartamento al piano SECONDO con ingresso a destra salendo

sul ballatoio, individuato sulla pianta indicata come grafico



"B", allegato al presente atto sub lettera "G"; =====

\*\*\* in favore di **Coppola Gaetano** nato a Napoli il 12 giugno

2003, codice fiscale dichiarato: CPP GTN 03H12 F839B, di

stato civile libero: =====

**l'appartamento al piano secondo con ingresso a sinistra**

**salendo sul ballatoio, individuato sulla pianta indicata come**

**grafico "B", allegato al presente atto sub lettera "G"; =====**

\*\* in favore di **Coppola Immacolata** nata a Napoli il 2 gennaio

1970, codice fiscale dichiarato: CPP MCL 70A42 F839W =====

coniugata in regime di comunione legale con **Viscovo Vincenzo**

come appresso generalizzato e **Viscovo Vincenzo** nato a Napoli

il 25 aprile 1971, codice fiscale dichiarato: VSC VCN 71D25

F839E, coniugato in regime di comunione legale con la

predetta **Coppola Immacolata**: =====

**l'appartamento al piano terzo con ingresso a sinistra salendo**

**sul ballatoio, con pertinente superiore porzione di lastrico**

**di pari superficie del detto appartamento, individuato sulla**

**pianta indicata come grafico "B", allegato al presente atto**

**sub lettera "G"; =====**

\*\*\* in favore di **Coppola Maurizio**, nato a Napoli il 14

agosto 1976, codice fiscale dichiarato: CPP MRZ 76M14 F839L

di stato civile libero: =====

**l'appartamento al piano terzo con ingresso a destra salendo**

**sul ballatoio, con pertinente superiore porzione di lastrico**

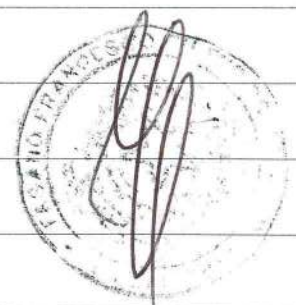
**di pari superficie del detto appartamento, individuato sulla**

pianta indicata come grafico "B", allegato al presente atto  
sub lettera "G"; =====

nonchè il seguente immobile facente parte del fabbricato  
indicato nel PUA con la sigla C1/AC ricadente nel lotto C1,  
sopra descritto: **appartamento al piano primo distinto con la  
sigla "1/M"** sulla pianta indicata come grafico "A" allegata  
al presente atto sub lettera "C". =====

Tutte le unità immobiliari dovranno essere munite degli  
allacciamenti alle reti idriche, elettriche, gas metano e  
fognarie comunali, nonchè di predisposizione per  
allacciamento alla rete telefonica. =====

Le due unità immobiliari poste al piano terzo dovranno essere  
consegnate con la pertinente pari superficie del lastrico  
solare interamente pavimentata con installazione delle  
rispettive pensiline per la posa in opera di pannelli solari,  
nonchè con installazione dei servizi di acqua, scarichi,  
energia elettrica e predisposizione per allacciamento alla  
rete telefonica. =====



===== **ART. 3 - PATTI DELLA PERMUTA** =====

La società <<S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>>, ottenuta  
l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo per la sezione  
Ponticelli da parte del Comune di Napoli, dovrà sottoporre  
all'esame della signora PELLEGRINO Rosa la planimetria degli  
edifici previsti, onde consentire alla stessa la verifica  
della piena rispondenza delle unità previste dal PUA con

quelle innanzi assegnate. =====

La società <<S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>>, a mezzo del suo  
costituito legale rappresentante, si obbliga a richiedere  
tutti i permessi di costruire necessari per realizzare i  
costruendi edifici previsti dal P.U.A. come sopra depositato,  
entro tempi tecnici compatibili con le attività a ciò  
propedeutiche e comunque entro e non oltre mesi sei dal  
verificarsi della condizione sospensiva costituita  
dall'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, nonché ad  
ottenere entro e non oltre mesi sei dalla data del protocollo  
di presentazione della richiesta, il rilascio di tutti i  
permessi di costruire necessari per realizzare i costruendi  
edifici. E' data tuttavia facoltà alla nominata S.ABBA  
IMMOBILIARE s.r.l. di avvalersi della proroga del suddetto  
termine per un ulteriore periodo di mesi sei e per non più di  
una volta e così per una durata complessiva dell'intero  
termine di mesi dodici dalla suddetta data del protocollo di  
presentazione della richiesta. La proroga opererà  
automaticamente previo avviso in forma scritta da farsi  
pervenire ai costituiti Pellegrino Rosa ed Ottaiano Giuseppe  
dieci giorni prima della scadenza del termine da prorogare.

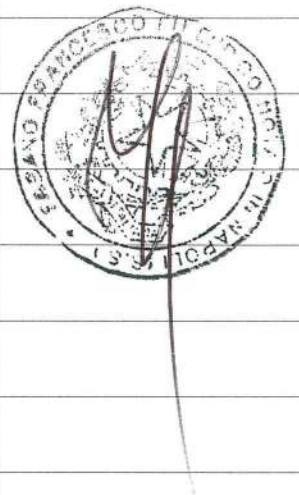
Le parti precisano che tutti i termini finali in questione  
(anche quelli risultanti dall'essersi avvalsi della proroga)  
sono da considerarsi essenziali e perentori in quanto  
convenuti nell'interesse dei signori Pellegrino Rosa ed

Ottaiano Giuseppe. =====

Ottenuto il permesso di costruire, la società suddetta si obbliga ad ultimare la costruzione degli immobili offerti in permuta, entro e non oltre i successivi dodici mesi avuto riguardo alla volumetria da trasferire al nominato Ottaiano Giuseppe e mesi ventiquattro avuto riguardo alle restanti volumetrie, il tutto con decorrenza dall'ottenimento di tale permesso di costruire e comunque entro e non oltre 42 mesi dalla sottoscrizione del presente atto per il signor Ottaiano Giuseppe, e comunque entro e non oltre 48 mesi dalla sottoscrizione del presente atto per la Sig.ra Pellegrino Rosa. =====

La costituita Pellegrino Rosa si obbliga al rilascio dell'intera superficie dalla stessa detenuta infra maggiore consistenza della attuale particella 1049 e comunque di qualsiasi altra area dalla stessa detenuta rientrante nel comparto del P.U.A., all'atto dell'effettivo inizio dei lavori di costruzione da parte della costituita Società S. Abba Immobiliare s.r.l.. =====

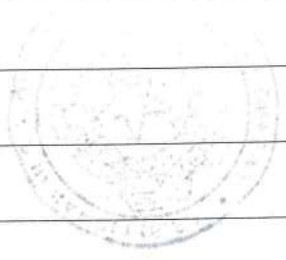
Per quanto attiene invece al fabbricato rurale (particella 51 del fol. 87), la società <<S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>> si obbliga a demolire a propria esclusiva cura e spesa tale manufatto, compresa la porzione attualmente riportata in NCEU attualmente detenuto in parte dalla signora PELLEGRINO Rosa, e per la restante parte dal nominato Ottaiano Giuseppe



solo dopo l'ultimazione dei lavori di costruzione degli alloggi in argomento per consentire alla medesima di trasferirsi in uno degli alloggi oggetto della permuta, salvo che il Comune di Napoli, ovvero comprovate esigenze di cantiere della società costruttrice, non impongano preventivamente la demolizione di manufatti esistenti nelle aree da cedere al Comune stesso per la realizzazione delle opere pubbliche o di uso pubblico, nel qual caso la società "S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l." si obbliga a corrispondere altresì alla signora Pellegrino un contributo mensile di Euro 250,00 fino alla effettiva messa a disposizione dell'unità immobiliare a lei assegnata in permuta. =====

La consegna di tutte le citate unità immobiliari dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla suddetta ultimazione dei lavori e quanto sopra risulterà da specifico atto pubblico ricognitivo catastale, da stipularsi tra le parti a rogito di un notaio, con il quale verranno determinati con esattezza i beni concessi in permuta anche con riferimento a quanto destinato 'transigendi causa' al nominato Ottaviano Giuseppe. =====

Tale atto dovrà altresì attestare che la costruzione di tutte le unità immobiliari concesse in permuta, è stata realizzata in conformità delle pattuizioni intercorse tra le parti medesime e dei permessi di costruire rilasciati dal Comune di Napoli. =====



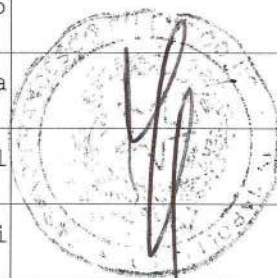


La consistenza immobiliare sopra descritta ed oggetto della presente permuta, dovrà essere realizzata dalla Società <<S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>> a propria cura e spese, con il rigoroso rispetto di tutte le caratteristiche tipologiche e costruttive nonché dell'impiego dei materiali di cui ai Capitolati tecnici che, debitamente sottoscritti dalle parti contraenti, qui trovansi allegati per formare parte integrante e sostanziale del presente atto sub "E" ed "F". ==

Tale consistenza immobiliare dovrà altresì essere consegnata "chiavi in mano" compresi allacciamenti alle reti idriche, telefoniche, elettriche, di gas metano e fognarie comunali. ==

La società S. ABBA Immobiliare s.r.l. come sopra rappresentata, si impegna a liquidare ai professionisti incaricati per la redazione del P.U.A. (come sopra detto depositato in data 30 ottobre 2015 con protocollo PG/2015/843398), Arch. Marco Ciannella e Arch. Simona Ciannella, entro i termini stabiliti dall'art. 11 del contratto professionale stipulato fra detta società ed i professionisti, tutti i compensi stabiliti dall'art. 4 del detto contratto con liberatoria dei professionisti che attestino l'avvenuta liquidazione di tutte le competenze dovute per il P.U.A.. =====

A tal uopo la società S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l. manleva fin da ora la signora Pellegrino Rosa da ogni relativa responsabilità ed onere ad essi connessi, indipendentemente



dall'approvazione del P.U.A. =====

Al riguardo la società S. Abba Immobiliare s.r.l. dichiara di essere a conoscenza che in virtù di tale contratto professionale, qualora non liquidasse nei termini previsti tali compensi, il P.U.A. resterebbe nell'esclusiva disponibilità dei progettisti, non potendo, quindi, l'impresa utilizzarlo per l'attuazione edilizia di cui al presente atto, rendendo pertanto nullo l'accordo fra loro stipulato. ==

**ART. 4 - VALORI ATTRIBUITI ALLE PRESTAZIONI E CONGUAGLIO =====**

Le parti permutanti attribuiscono concordemente e senza riserva alcuna alle reciproche prestazioni così come individuate nell'articolo che precede i seguenti valori: =====

- a quanto trasferito da PELLEGRINO Rosa il valore complessivo di euro 719.000,00 (settecentodiciannovemila/00);

- a tutte le unità immobiliari che verranno realizzate dalla società <<S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>> come sopra descritte,

il valore complessivo di euro 649.000,00 (seicentoquarantanovemila/00). =====

Da quanto convenuto ne deriva l'esistenza di un conguaglio di

\*\*\* euro 70.000,00 (settantamila/00) a carico della società

<<S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>> di cui Euro 20.000,00

(ventimila/00) a favore di Pellegrino Rosa ed Euro 50.000,00

(cinquantamila/00) a favore di Ottaiano Giuseppe ex art.

1411. C.C. "transigendi causa" come da indicazione della

costituita Pellegrino Rosa. =====

Ad ogni effetto di legge le parti della permuta di cui all'articolo che precede dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 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: =====

- la presente permuta è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt.1754 e segg. C.C.; =====

- il conguaglio come sopra determinato verrà di comune accordo così corrisposto: =====

- Euro 70.000,00 (settantamila/00) sarà pagato alla stipula dell'atto di avveramento della condizione sospensiva di cui al seguente articolo '5'; =====

- quanto al valore di euro 649.000,00 (seicentoquarantanovemila/00), corrispondente alle prestazioni da effettuarsi da parte della società <<S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>> ai sensi dell'art.2 del D.Lgs. 20 giugno 2005 n.122, esso verrà garantito dalla fideiussione da rilasciarsi come precisato nell'articolo '6' che segue. =====

La società <<S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>> e la signora PELLEGRINO Rosa prendono atto delle modalità di pagamento del conguaglio come sopra concordato e, con riferimento all'intero valore delle prestazioni permutative, rinunziano



reciprocamente fin d'ora all'ipoteca legale ed esonerano il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo. =====

**ART. 5 - CONDIZIONE SOSPENSIVA** =====

Si conviene espressamente tra le costituite parti che tutte le convenzioni e gli accordi contenuti nel presente atto sono sottoposti alla condizione sospensiva dell'approvazione da parte del Comune di Napoli del P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo) di cui innanzi entro e non oltre il termine di sei mesi da oggi. =====

E' data tuttavia facoltà alla nominata S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l. di avvalersi della proroga del suddetto termine per un ulteriore periodo di tre mesi e per non più di due volte e così per una durata complessiva dell'intero termine di mesi dodici da oggi. La proroga opererà automaticamente previo avviso in forma scritta da farsi pervenire alla costituita Pellegrino Rosa dieci giorni prima della scadenza del termine da prorogare. Le parti precisano che tutti i termini finali in questione (anche quelli risultanti dall'essersi avvalsi della proroga) sono da considerarsi essenziali e perentori in quanto fissati nell'interesse della costituita Pellegrino Rosa. =====

Quanto sopra dovrà constare da atto di avveramento di condizione redatto da un Notaio, da annotarsi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a margine della

trascrizione del presente atto. Peraltro con il medesimo atto, oltre alla consegna della fidejussione come meglio precisato all'articolo '6' che segue, la S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l. procederà al versamento delle somme a titolo di conguaglio, come indicate all'articolo'4' che precede. =====

All'uopo le parti conferiscono reciprocamente mandato irrevocabile, l'una in favore dell'altra, perchè conferito nell'interesse della rispettiva mandataria, per addivenire alla stipula del suddetto atto dichiarativo dell'avveramento della condizione sospensiva sopra indicato, da effettuarsi entro e non oltre trenta giorni dal verificarsi della condizione sospensiva stessa. =====

Tutti gli effetti traslativi della presente permuta conseguiranno pertanto solo al verificarsi della suddetta condizione, il cui evento verrà fatto constare come sopra detto. =====

**ART. 6 - FIDEIUSSIONE** =====

Ai sensi dell'art.2 del D.Lgs. 20 giugno 2005 n.122, la società <<S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>>, come sopra rappresentata, si obbliga, al momento della stipula dell'atto di avveramento della condizione sospensiva innanzi citato, a consegnare a PELLEGRINO Rosa e/o a persone dalla stessa nominate (ex art. 1411 C.C.), una polizza fideiussoria a prima richiesta rilasciata da Compagnia di Assicurazioni di primaria importanza per l'importo di euro 649.000,00



(seicentoquarantanovemila/00) a garanzia di quanto

prescritto dal citato art.2 del D.Lgs. 20 giugno 2005 n.122,

oltre ad Euro 251.000,00 (duecentocinquantunomila/00) per

garantire ulteriori oneri risarcitori, per una durata di

trentasei mesi decorrenti dall'avveramento della condizione

costituita dall'approvazione del P.U.A. =====

Il tutto con polizza fidejussoria rilasciata alla contraente

Pellegrino Rosa che, fin da ora consente che dell'intero

importo garantito, la somma di euro 350.000,00 venga a

costituire oggetto di polizza autonoma rilasciata

"transigendi causa" in favore di Ottaiano Giuseppe in regime

di comunione legale dei beni e per euro 550.000,00 da

imputarsi alla prestazione da realizzarsi a favore della

stessa Pellegrino Rosa. =====

Le parti costituite espressamente convengono che tale

fidejussione, per l'intero convenuto importo - ferme restando

le previsioni del D. Lgs 122/2005 - dovrà essere efficace

anche per l'ipotesi di mancato ottenimento di tutti i

permessi di costruire di cui si è detto all'art. '3' che

precede. Sul punto la costituita Pellegrino Rosa precisa che

la clausola ora menzionata è da considerarsi essenziale e

determinante, nel senso che - in mancanza - non si sarebbe

determinata alla sottoscrizione del presente atto. =====

Inoltre la società S.Abba Immobiliare s.r.l. si obbliga a

produrre all'atto della consegna degli immobili ai futuri

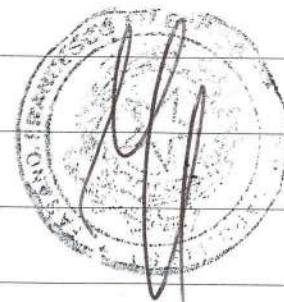
intestatari la polizza assicurativa decennale prevista  
dall'art. 4 della citata legge 20 giugno 2005 n. 122. =====

**ART. 7 - PRECISAZIONI IMMOBILIARI** =====

I terreni in oggetto vengono trasferiti da PELLEGRINO Rosa  
nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si  
trovano, con tutti gli accessori, accessioni, pertinenze,  
dipendenze, servitù attive e passive legalmente costituite o  
solo di fatto esercitate, diritti, ragioni ed azioni, così  
come da titoli di provenienza citati in premessa, che la  
società <<S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>>, a mezzo del suo legale  
rappresentante dichiara di conoscere. =====

Con riguardo, invece, alle numero nove unità immobiliari  
future da cedere a PELLEGRINO Rosa e/o a persone dalla  
stessa nominate (ex art. 1411 C.C.) ed ubicate nei  
fabbricati da realizzarsi sul terreno oggetto di permuta, nel  
ribadire che esse costituiranno porzioni di un fabbricato a  
vocazione residenziale, si stabilisce che la Società <<S.ABBA  
IMMOBILIARE s.r.l.>> e la signora PELLEGRINO Rosa e/o le  
persone dalla stessa nominate (ex art. 1411 C.C.), dovranno  
concordare i termini e le condizioni per la redazione del  
Regolamento Condominiale e della determinazione delle tabelle  
millesimali. =====

Vengono qui di seguito riportati alcuni dei principi che  
informeranno la disciplina delle parti e servizi comuni in  
relazione al funzionamento del fabbricato. =====



Dal punto di vista immobiliare la società costruttrice si riserva: =====

1) di modificare, con regolari concessioni in variante, il progetto dell'opera, pur restando ferme l'ubicazione, la qualità e la superficie di quanto costituisce oggetto della presente permuta; =====

2) di apporre insegne alle varie unità immobiliari, di vario tipo, come anche di imporre ai proprietari, nell'uso delle loro insegne, determinati tipi, dimensioni e quant'altro. =====

**PROFILO DEI SERVIZI:** =====

1) Ai sensi dell'art.1118 C.C. non è consentito ai partecipanti rinunciare all'uso delle cose e dei servizi comuni; =====

2) La società costruttrice si riserva la facoltà di amministrazione del fabbricato fino ad esaurimento delle vendite, anche affidando la stessa a terzi a spese dei partecipanti. =====

**ART. 8 - GARANZIE - PROVENIENZE** =====

Per tutti gli immobili trasferiti da PELLEGRINO Rosa, quest'ultima assume le garanzie di legge, per l'evizione anche parziale, dichiarando che quanto permutato è di sua piena ed esclusiva proprietà e libera disponibilità, esente da pesi, oneri, privilegi anche fiscali, diritti reali o personali a terzi spettanti, prelazioni legali o volontarie a qualsivoglia titolo, iscrizioni e trascrizioni comunque



pregiudizievoli, ad eccezione di: =====

- trascrizione di domanda giudiziale di riscatto immobili  
pubblicata in data 15 aprile 2013 ai numeri 11255/8705 a  
favore di Ottaiano Giuseppe nato a Napoli il 18 maggio 1953 e  
contro la costituita Pellegrino Rosa. =====

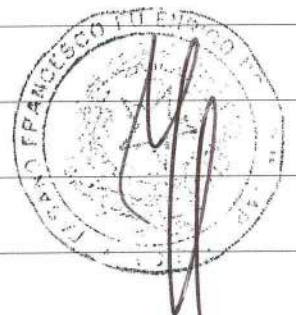
Nel merito della citata trascrizione PELLEGRINO Rosa si  
obbliga ad ottenere tutti i relativi consensi per la  
cancellazione della medesima, senza alcun aggravio per la  
S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l. fornendone prova documentale entro  
il più breve tempo possibile. =====

Quanto alla provenienza PELLEGRINO Rosa dichiara che il  
terreno in oggetto è ad essa pervenuto in virtù dei titoli  
citati in premessa. =====

La Società <<S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>>, come innanzi  
rappresentata, con riferimento alle unità immobiliari future  
garantisce il rispetto delle condizioni innanzi precisate per  
quanto attiene ai tempi di consegna, caratteristiche  
tipologiche e costruttive, alla regolarizzazione, a sue  
spese, di tutti gli oneri tecnici, edilizi e non, nonché la  
libertà assoluta da vincoli di qualsivoglia genere,  
iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. =====

**ART. 9 - POSSESSO** =====

La società <<S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>>, come innanzi  
rappresentata, verrà immessa nel possesso giuridico e  
materiale di quanto alla stessa trasferito sub condicione,



solo al momento della stipula dell'atto ricognitivo dell'avvenuto avveramento della condizione, per tutte le conseguenze utili ed onerose, cosicchè da allora in avanti saranno a proprio vantaggio gli utili come le rendite retraibili dai relativi immobili, mentre saranno a proprio carico oneri e pesi anche fiscali. =====

**ART. 10 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE** =====

\*\*\* La parte permutante signora PELLEGRINO Rosa, da me Notaio preventivamente richiamata ai sensi del D.P.R. 445/2000 artt.3 e 76 sulle responsabilità penali in cui si incorre in caso di dichiarazioni mendaci o formazione e uso di atti falsi, per gli effetti del combinato disposto dell'art.40, secondo comma, della Legge 47/85 e dell'art.137 lettera c del D.P.R. 380/01 (T.U. dell'Edilizia), dichiara: =====

- che il fabbricato rurale nella sua originaria consistenza, insistente sulla particella 51 del foglio 87, è stato costruito anteriormente all'1 settembre 1967; =====

- che a seguito all'ampliamento eseguito in assenza di concessione edilizia, è stata presentata al Sindaco del Comune di Napoli valida ed idonea domanda di condono in data 1° marzo 1995, Prot. n.22940/95 (pratica 1583), a nome di

PELLEGRINO Rosa, corredata dalla prescritta documentazione; ==

- che l'intera somma autoliquidata a titolo di oblazione di lire 4.565.000 (quattromilionicinquecentosessantacinquemila) è stata versata in un'unica soluzione mediante versamento sul

c/c n.255000 intestato a "Amministrazione P.T. Oblazione

Abusivismo Edilizio" con bollettino n.045 del 29 dicembre

1994 di pari importo presso l'Ufficio Postale di Napoli

Succursale 63; =====

- che non risultano versati oneri concessori, in quanto si

trattava di abuso compiuto su opera adibita a destinazione

agricola; =====

- che l'opera oggetto di sanatoria non crea limitazioni di

tipo urbanistico alle proprietà finitime; =====

- che il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincoli; =====

- che la detta domanda di condono non ha ancora formalmente

ottenuto definizione ed inoltre che, spirato il termine

previsto dalla legge, il Comune di Napoli non ha provveduto

ad emettere nè provvedimento in sanatoria nè provvedimento di

diniego. =====

\*\*\* Ai sensi dell'art.30, comma 2, del D.P.R. 380/01 (T.U.

dell'Edilizia) PELLEGRINO Rosa consegna l'originale del

certificato di destinazione urbanistica riguardante tutti i

terreni in oggetto, rilasciato dal Comune di Napoli in data 4

agosto 2015 prot. 331, che previa dispensa dalla lettura

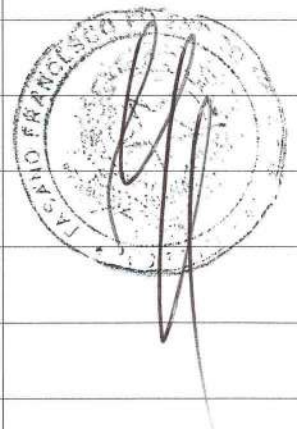
datamene dalle parti si allega al presente atto sub "H", e

dichiara che dalla data del rilascio non sono intervenute

modificazioni agli strumenti urbanistici vigenti. =====

\*\*\* Le parti dichiarano e si danno atto reciprocamente che

quanto in contratto non ricade nelle zone boscate e/o nei



pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco e

pertanto non è soggetto ai divieti ed alle prescrizioni di

cui all'art.10 della Legge 21 novembre 2000 n.353. =====

Con riguardo alle future unità immobiliari oggetto di permuta

la Società <<S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>>, come innanzi

rappresentata, dichiara che esse verranno realizzate in

perfetta conformità al permesso di costruire da ottenere da

parte del Comune di Napoli, nei termini innanzi convenuti

ovvero in conformità ad eventuali varianti e pur sempre nel

rispetto degli allegati al presente atto. =====

**ART. 11) TRASCRIZIONE** =====

Le parti rinunciano espressamente all'ipoteca legale ed

autorizzano il Competente Conservatore dei Registri

Immobiliari a trascrivere il presente atto senza sua

responsabilità al riguardo. =====

**ART. 12 - IMPOSTE E SPESE** =====

Le imposte del presente atto cedono a carico delle rispettive

parti permutanti per quanto di spettanza e precisamente: =====

- l'I.V.A. come per legge a carico della permutante

Pellegrino Rosa e/o delle persone dalla stessa nominate quali

acquirenti (ex art. 1411 C.C.), da corrispondere secondo

legge e comunque all'atto di consegna degli immobili futuri;

- l'imposta di registro, ipotecaria e catastale a carico

della società <<S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>>. =====

Tutte le altre spese, oneri e imposte nonchè onorari

notarili, incluse quelle degli atti di avveramento delle  
condizioni sospensive e dell'atto ricognitivo catastale, da  
redigersi dinanzi a Notaio, cedono ad esclusivo carico della  
società <<S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.>>, per patto  
espressamente convenuto fra le parti permutanti =====

Al presente atto viene allegata sub lettera "I" perizia  
asseverata dall'Arch. Marco Ciannella, iscritto all'Albo  
degli Architetti della Provincia di Napoli, come da verbale a  
mio rogito in data odierna repertorio  
21856 =====

Le parti dichiarano di aver dispensato di comune accordo me  
Notaio dalla lettura degli allegati. =====

Di questo atto in parte scritto con sistema elettronico sotto  
la mia direzione e responsabilità da persona di mia fiducia  
ed in parte scritto da me su fogli dieci per facciate  
quaranta sin qui, ho dato lettura alle parti che lo  
approvano alle ore venti e minuti trenta. =====

Firmato: PELLEGRINO Rosa =====

Firmato: Rolando ABBATE =====

Firmato: Notaio Francesco FASANO. Segue tabellionato =====

