

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette il giorno ventisette del mese di novembre in Napoli nel mio studio.

Dinanzi a me PAOLO MORELLI, notaio in Napoli con studio alla Via San Giacomo n. 30, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei distretti riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, senza l'assistenza dei testimoni per non averne fatta richiesta né i costituiti né io notaio,

si costituiscono

quale parte venditrice:

- MARTINIELLO ANTONIO GIUSEPPE, nato a Pomigliano d'Arco (NA) il 28 giugno 1968, residente in Napoli, Via Foria n. 106, codice fiscale MRT NNG 68H28 G812Y;

quale parte acquirente:

- DE BLASIO FERDINANDO, nato a Napoli il 12 settembre 1991, residente in Napoli, Riviera di Chiaia n. 66, codice fiscale DBL FDN 91P12 F839M.

Dell'identità personale dei costituiti io notaio sono certo.

Gli stessi convengono e stipulano quanto segue.

ARTICOLO PRIMO

Il signor MARTINIELLO ANTONIO GIUSEPPE, con ogni garanzia di legge, vende e trasferisce al signor DE BLASIO FERDINANDO, che accetta ed acquista, la piena proprietà di una quota indivisa pari alla metà del locale terraneo in Napoli alla Piazza Enrico de Nicola avente ingresso dal cortile interno del fabbricato distinto con il civico numero 46 (quarantasei), contrassegnato con il numero interno 59/A (cinquantanove/A), della superficie di circa 300 (trecento) metri quadrati, confinante con il detto cortile interno, proprietà Sava o aventi causa da più lati e proprietà Parrocchia Santa Caterina a Formiello o aventi causa.

Riportato nel Catasto Fabbricati di Napoli, in ditta della parte venditrice, alla sezione VIC, foglio 12, particella 458, subalterno 124, Piazza Enrico De Nicola n. 46, piano T, zona censuaria 8, categoria D/8, rendita euro 4.250,00.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, come introdotto dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, nella Legge 30 luglio 2010 n. 122, le parti dichiarano che l'unità immobiliare innanzi descritta è identificata dai dati catastali sopra riportati ai quali corrisponde la relativa planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Napoli, che raffigura la stessa unità immobiliare, planimetria che,

riscontrata dalle parti, si allega sotto la lettera "A" ed il signor MARTINIELLO ANTONIO GIUSEPPE dichiara e garantisce la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della relativa planimetria.

ARTICOLO SECONDO

La quota del cespite descritto viene venduta e trasferita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, ragione ed azione, accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva.

Si precisa che l'immobile in oggetto è condotto in locazione dalla "KLOISTER S.r.l.", con sede in Napoli, codice fiscale 07035091219, giusta contratto di locazione del 31 marzo 2014, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pozzuoli, il 10 aprile 2014 al n. 1055.

L'acquirente dichiara di ben conoscere lo stato di fatto e diritto dell'immobile in oggetto così come meglio descritto negli accordi sottoscritti tra le parti in data 11 ottobre 2017.

ARTICOLO TERZO

Circa la provenienza, il venditore dichiara e garantisce che la quota venduta gli è pervenuta per compravendita - con atto soggetto a condizione sospensiva per me notaio del 7 aprile 2010, registrato all'Agenzia delle Entrate, ufficio di Napoli 1, il 12 aprile 2010

al n. 5377/1T e trascritto a Napoli 1 il 13 aprile 2010 ai nn. 9916/6335, seguito dall'atto di avveramento di condizione sospensiva per me notaio del 14 luglio 2010, registrato all'Agenzia delle Entrate, ufficio di Napoli 1, il 3 agosto 2010 al n. 4886/1T ed annotato a Napoli 1 il 6 agosto 2010 ai nn. 23309/3251 - dai signori Marino Antonella, nata a Napoli il 14 novembre 1961, Marino Marina, nata a Napoli il 20 novembre 1964, Marino Loredana, nata a Napoli il 25 giugno 1966, e Marino Alessandro, nato a Napoli l'8 ottobre 1968, ai quali l'immobile era pervenuto in nuda proprietà per compravendita dal padre Marino Giovanni, nato a Napoli il 25 febbraio 1930, con atto per notaio Enrico Santangelo del 2 marzo 1993, registrato a Napoli il 19 marzo 1993 al n. 5282/V e trascritto a Napoli 1 il 10 marzo 1993 ai nn. 4623/3266.

Il diritto di usufrutto vitalizio sull'immobile riservatosi dal detto Marino Giovanni si riunì alla nuda proprietà a seguito del decesso di questi, avvenuto in Napoli il 7 ottobre 1997.

Il detto Marino Giovanni nel citato atto per notaio Enrico Santangelo del 2 marzo 1993 dichiarò di aver usucapito l'immobile in oggetto quale bene personale, in virtù di possesso libero, continuato e pacifico protrattosi per oltre 25 (venticinque) anni ed iniziato in data anteriore all'entrata in vigore della legge 151/75.

Tale usucapione è confermata dalla sentenza n. 11048/06, repertorio n. 13399 emessa dalla dottoressa Milena Balsamo della VIII Sezione Civile del Tribunale di Napoli, in funzione di Giudice Unico, in data 10 ottobre 2006, con la quale veniva rigettata la domanda diretta ad accertare la comproprietà dell'immobile proposta dagli attori signori Marino Vincenzo, Chiariello Assunta, Marino Pasqualina, Marino Rosa, Ciancio Vincenzo, Ciancio Gennaro, Falcone Maria, Falcone Alfonso e Ciancio Salvatore e veniva, viceversa, accolta la domanda di usucapione avanzata da essi germani MARINO ANTONELLA, MARINO MARINA, MARINO LOREDANA e MARINO ALESSANDRO.

ARTICOLO QUARTO

Il venditore garantisce la piena ed esclusiva proprietà, la legittima provenienza, il pacifico possesso e la disponibilità della quota venduta nonché la libertà della stessa da passività e privilegi di qualsiasi natura e da iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli fatta eccezione:

- per il vincolo trascritto a Napoli 1 il 15 febbraio 2000 ai nn. 2969/1832 ed ai nn. 2970/1833, a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, vincolo apposto con decreto del 30 aprile 1992, con il quale l'immobile veniva dichiarato di interesse particolarmente importante, ai sensi del Codice dei Beni Culturali

e del Paesaggio di cui alla Legge 6 luglio 2002 n. 137, emanato con Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42;

- per la domanda giudiziale trascritta a Napoli 1 il 27 gennaio 1999 ai nn. 1619/1069, riferentesi al giudizio conclusosi con la citata sentenza n. 11048/06 emessa dalla VIII Sezione Civile del Tribunale di Napoli, di cui si è detto al precedente articolo terzo;

- per l'ipoteca di euro 840.000,00 (ottocentoquarantamila virgola zero zero) iscritta a Napoli 1 il 2 agosto 2010 ai nn. 22121/4320 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., a garanzia del pagamento di un mutuo di originari euro 400.000,00 (quattrocentomila virgola zero zero); in proposito il costituito DE BLASIO FERDINANDO dichiara di accollarsi il rimanente mutuo e di obbligarsi a richiedere all'Istituto Bancario predetto, entro il quinto giorno successivo alla stipula dell'atto di avveramento della condizione sospensiva a cui il presente atto è sottoposto, la surroga del signor Antonio Giuseppe Martiniello. Il tutto manlevando, garantendo e tenendo indenne il signor Antonio Giuseppe Martiniello, rispetto alle obbligazioni su quest'ultimo gravanti in relazione al predetto contratto di mutuo.

- per l'ipoteca di euro 277.032,00 (duecentosettantasettemilatrentadue virgola zero zero) iscritta a Napoli 1 il 10 luglio 2015 ai nn. 16131/2154 a favore dell'Agenzia

Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo di
Impresa S.p.A., a garanzia del pagamento di un finanziamento di
originari euro 230.860,00 (duecentotrentamilaottocentosessanta
virgola zero zero).

L'acquirente assume, per quanto di competenza della quota di
proprietà oggetto del presente atto, l'obbligo di corrispondere
quanto dovuto a titolo di oneri condominiali ordinari e
straordinari maturati e maturandi fino alla data di stipula del
contratto definitivo di trasferimento, nonché quanto dovuto per
le eventuali spese accessorie, anche legali e giudiziali, legate
al contenzioso in corso, tenendo indenne il venditore da ogni e
qualsiasi pretesa che a tale titolo dovesse essere vantata
dall'amministrazione del Condominio.

L'acquirente dichiara di essere a conoscenza della circostanza
che, in occasione della stipula da parte del Condominio del
contratto di appalto avente ad oggetto i lavori per il rifacimento
della copertura della scala A del fabbricato di cui l'immobile è
parte, il signor Antonio Giuseppe Martiniello ha corrisposto
l'intero importo dovuto per i predetti lavori e che pertanto egli
è l'unico legittimato a chiederne la restituzione al Condominio.

ARTICOLO QUINTO

Il medesimo venditore, consapevole delle responsabilità previste

dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi dell'art. 47 del citato D.P.R., in relazione all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, dichiara ed attesta che la costruzione del fabbricato di cui fa parte il cespite oggetto della presente vendita fu iniziata in data anteriore all'1 settembre 1967.

In riferimento agli impianti di cui all'articolo 1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 che corredano il bene oggetto del presente atto, il venditore non garantisce l'acquirente circa la conformità di detti impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza. La parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'immobile oggetto della presente vendita di cui al D.L.vo 19 agosto 2005 n. 192 e successive modifiche ed alle eventuali disposizioni emanate in materia dalla Regione Campania ed in particolare di aver ricevuto l'attestato di prestazione energetica redatto in data 17 novembre 2017 dal geometra **Ciro Gammella**, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 4989, che in originale si allega sotto la lettera "B".

ARTICOLO SESTO

Le parti dichiarano di aver convenuto il prezzo della presente vendita in euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero).

Le stesse parti, ai sensi dell'art. 35, comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni in legge 4 agosto 2006 n. 248, ed ai sensi e per gli effetti degli articoli 47, 48 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 e successive modifiche ed integrazioni, informate circa gli elementi indicati nel Decreto Legge 30 giugno 2003 n. 196 e successive modifiche ed integrazioni e consapevoli della responsabilità penale in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano che le concordate ed analitiche modalità di pagamento dell'indicato corrispettivo sono le seguenti:

- euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) vengono pagati, anche a titolo di caparra confirmatoria, mediante assegno circolare non trasferibile n. 4200153584-03 emesso dalla UBI BANCA Agenzia 6514 - Napoli all'ordine di MARTINIELLO ANTONIO GIUSEPPE;
- euro 90.000,00 (novantamila virgola zero zero) verranno pagati dalla parte acquirente alla parte venditrice alla stipula dell'atto di avveramento della condizione sospensiva alla quale la presente vendita è sottoposta in quanto l'immobile in oggetto, come precisato al precedente articolo quarto, è gravato da vincolo, perché di interesse particolarmente importante, ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui alla Legge 6 luglio 2002 n. 137, emanato con Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42. Pertanto il presente atto sarà notificato alla Soprintendenza

Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, con sede in Napoli, Piazza del Plebiscito n. 1, Palazzo Reale, per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione nell'acquisto, da esercitarsi, ai sensi dell'art. 61 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia prevista dall'art. 59 del detto decreto. In pendenza di detto termine, gli effetti del presente atto rimangono sospesi, come previsto dalle citate disposizioni di legge;

- euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) saranno soddisfatti mediante il pagamento di numero 12 (dodici) rate dell'importo di euro 8.333,34 (ottomilatrecentotrentatré virgola trentaquattro) ciascuna con scadenze mensili consecutive a partire dall'ultimo giorno del mese successivo a quello in cui sarà sottoscritto l'atto di avveramento della condizione sospensiva. Su detta dilazione di pagamento non decorreranno interessi né oneri di sorta.

Il costituito DE BLASIO FERDINANDO si obbliga, entro la data di sottoscrizione dell'atto di accertamento della condizione sospensiva predetta, a garantire il pagamento della detta somma di euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) mediante la stipula di una polizza fideiussoria con società specializzata del settore.

Le parti, ai sensi dell'art. 35, comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni in legge 4 agosto 2006 n. 248, ed ai sensi e per gli effetti degli articoli 47, 48 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 e successive modifiche ed integrazioni, informate circa gli elementi indicati nel Decreto Legge 30 giugno 2003 n. 196 e successive modifiche ed integrazioni, consapevoli della responsabilità penale in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano che per la conclusione della presente vendita non si sono avvalse della prestazione professionale di alcun mediatore immobiliare.

ARTICOLO SETTIMO

La parte acquirente verrà immessa nel possesso della quota acquistata alla stipula dell'atto di avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente articolo e che dovrà essere stipulato entro e non oltre il termine di 15 (quindici) giorni dalla scadenza del termine concesso per l'esercizio del diritto di prelazione e comunque entro e non oltre il 20 febbraio 2018.

ARTICOLO OTTAVO

MARTINIELLO ANTONIO GIUSEPPE dichiara di essere di stato libero.
DE BLASIO FERDINANDO dichiara di essere di stato libero.

ARTICOLO NONO

Le spese del presente atto a carico della parte acquirente.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai costituiti che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà.

Scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia ai sensi di legge e completato a mano da me notaio in facciate undici di fogli tre. Sottoscritto alle ore 19,55.

Firmato: MARTINIELLO ANTONIO GIUSEPPE - DE BLASIO FERDINANDO -
NOTAIO PAOLO MORELLI segue sigillo.