

Da "amministrazione@pec.coopdedalus.it" <amministrazione@pec.coopdedalus.it>

A "urbanistica ceudec" <urbanistica@pec.comune.napoli.it>

Data venerdì 1 giugno 2018 - 12:14

PG/509639 del
1/6/2018

**integrazione documentazione richiesta con V/s PG/2018/495993 DEL 31/05/2018 alla
c.a. Dirig. arch. Ceudech**

Come da richiesta in oggetto allego Atto di vendita del 11/04/18 Registrato a Napoli il 17/04/18 n. 7784 serie 1t
Rimaniamo a V/s disposizione per eventuali chiarimenti

L'amministrazione

Massimo Geom. Ciccarelli

Allegato(i)

ATTO di vendita 110418.pdf (50 Kb)

Somelhe
4/6/18
Lm

Repertorio n.1009

Raccolta n.751

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno undici aprile duemiladiciotto

Registrato a Napoli 1

11 aprile 2018

il 17 aprile 2018

in Napoli e nel mio studio

al n. 7784

Innanzi a me dott. GIUSEPPE DENTE, Notaio in Napoli, con studio alla Via S.Giacomo n.24, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola

serie 1t

Euro 590,00

sono presenti

- De Blasio Davide nato a Napoli il 6 giugno 1958, nella qualità di Amministratore unico della società "**KLOISTER S.R.L.**" con sede in Napoli Piazza Enrico de Nicola n.46, capitale sociale euro 130.000,00 (centotrentamila virgola zero zero) interamente versato, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli e codice fiscale 07035091219, durata fino al 31 dicembre 2050, REA n.856805, domiciliato per la carica presso la sede sociale a quest'atto autorizzato in virtù dei poteri derivantigli dallo statuto sociale;

- Elena de Filippo nata a Napoli il 15 settembre 1963, nella qualità di amministratrice unica della società "**D.IMMI SRL**" con sede in Napoli alla Piazza Enrico De Nicola n.46 ex Lanificio 1' piano scala A, capitale sociale euro 10.000,00

(diecimila virgola zero zero) interamente versato, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli e codice fiscale 08804191214, durata fino al 31 dicembre 2050 REA N.986457, domiciliata per la carica presso la sede sociale a quest'atto autorizzata in virtù dei poteri derivantile dallo statuto sociale.

Io Notaio sono certo dell'identità personale del costituito.

Premesso

- che con atto per Notaio Andrea Valente di Caivano del 27 febbraio 2015, registrato a Casoria il 16 marzo 2015 al n.1123/1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 1 in data 17 marzo 2015 ai n.ri 5607/4307 e 5608/4398 la società KLOISTER S.R.L. ha acquistato gli immobili siti in Napoli alla Piazza Enrico De Nicola n.46, di cui in seguito;

- che i detti immobili sono vincolati ai sensi del Decreto Legislativo n.42/2004 recante il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggi e pertanto, ai sensi degli articoli 60 e seguenti del detto decreto legislativo, il detto atto è stato condizionato sospensivamente sino alla pronunzia da parte del detto Ministero con pagamento del saldo del prezzo contestualmente all'atto di avveramento della condizione del mancato esercizio del diritto di prelazione;

- che ad oggi non è ancora intervenuto il detto atto di

avveramento della condizione;

- che è intenzione della società KLOISTER S.R.L. vendere alla società D.IMMI SRL che si è dichiarata disposta ad acquistare, i suddetti immobili alle condizioni che seguono
Tanto premesso si stipula e conviene quanto segue

ARTICOLO 1

PREMESSA

La premessa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO 2

CONSENSO ED IMMOBILE

La società KLOISTER S.R.L., a mezzo dell'amministratore unico, vende alla società D.IMMI SRL che, a mezzo dell'amministratrice unica, acquista la piena proprietà dei seguenti immobili siti in **Napoli alla Piazza Enrico De Nicola n.46** e precisamente:

- unità immobiliare posta al primo piano distinta dai numeri interni 62 (sessantadue), 63 (sessantatré) e 64 (sessantaquattro) aventi accesso dalla scala A del Cortile "A", Corridoio "A", nonché dal numero interno 90 (novanta) avente accesso dalla scala "B" del Cortile "B", Corridoio "B", composto da ventiquattro vani e mezzo catastali, confinante con Corridoio B, Chiesa di Santa Caterina a Formiello, Cortile "A" e proprietà Maria Gabriella Ruggiero o aventi causa.

In catasto alla **sez.VIC, fol.12, p.lla 458 sub.127 (ex sub.121 ex sub.50)**, zc.8, cat.A/10, cl.2, v.24,5, Superficie catastale totale 644 mq., RC euro 7.844,98;
- unità immobiliare posta al primo piano distinta dal numero interno 88/b (ottantotto/B), avente accesso dalla scala B del Cortile "B", Corridoio "B", confinante con Corridoio B, Chiostro della Chiesa di Santa Caterina a Formiello e unità immobiliare sub.127 sopra descritta.

In catasto alla **sez.VIC, fol.12, p.lla 458 sub.122 (ex sub.69)**, zc.8, cat.A/10, cl.2, v.3, Superficie catastale totale 84 mq, RC euro 960,61.

ARTICOLO 3

DICHIARAZIONI CATASTALI

Ai sensi e per gli effetti dell'art.29 comma 1 bis della Legge 27 febbraio 1985 n.52 e successive modifiche D.L. 31 maggio 2010 n.78, convertito in Legge 30 luglio 2010 n.122, si precisa che non vi è conformità tra essa parte venditrice con l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane oggetto del presente atto in dipendenza dell'atto di avveramento della condizione del citato atto Notaio Valente del 27 febbraio 2015 da stipularsi precedentemente all'atto di avveramento della condizione relativa al presente atto e di cui in seguito, e che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in

Catasto che, firmate dalle parti e da me Notaio, si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B".

La società KLOISTER S.R.L., a mezzo dell'amministratore unico dichiara, e la società D.IMMI SRL, a mezzo dell'amministratrice unica prende atto che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dare luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa in materia catastale.

L'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto non è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari in dipendenza dell'atto di avveramento della condizione del detto atto Notaio Valente del 27 febbraio 2015 che sarà stipulato precedentemente all'atto di avveramento della condizione relativa al presente atto e di cui in seguito.

ARTICOLO 4

PRECISAZIONI

La vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano ben noto alla parte acquirente, con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e passive se e come esistenti, diritti di comproprietà sulle parti comuni tali per legge e per titolo, il tutto come

pervenuto alla società venditrice e di cui meglio in seguito.

La parte acquirente dichiara di accettare il contenuto del Regolamento di Condominio dello stabile.

Si precisa fra le parti, come esposto in premessa, che gli immobili in oggetto, rientrano tra le cose di interesse artistico e storico e sono vincolati ai sensi del Decreto Legislativo n.42/2004 recante il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio emanato ai sensi dell'art.10 della legge 6 luglio 2002 n.137 dal Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali, giusta decreto del 30 aprile 1992 trascritto il 23 ottobre 1993 ai n.ri 20234/13763, per cui ai sensi degli articoli 60 e seguenti del detto decreto legislativo, la presente vendita è condizionata sospensivamente sino alla pronunzia da parte del detto Ministero; quindi la vendita stessa sarà oggetto di denuncia ai sensi dell'art.59 del citato decreto.

ARTICOLO 5

CORRISPETTIVO E MODALITA' DI PAGAMENTO

Le parti dichiarano che il corrispettivo è stato convenuto e fissato nella complessiva somma di Euro 711.000,00 (settecentoundicimila virgola zero zero).

Con la presente dichiarazione resa ai sensi degli art. 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti, consapevoli delle responsabilità penali cui vanno incontro

in caso di dichiarazioni mendaci, nonchè dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ai sensi dell'art. 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in Legge 4 agosto 2006 n. 248 e successive modifiche e/o integrazioni, dichiarano che:

a) detto prezzo è stato e viene regolato come segue:

* euro 130.000,00 (centotrentamila virgola zero zero) sono stati versati dalla società Dedalus cooperativa sociale con sede in Napoli quale unico socio della società acquirente, precedentemente alla stipula del presente

- per 80.000,00 (ottantamila virgola zero zero) a mezzo due assegni circolari, non trasferibili, emessi in data 16 novembre 2017, di cui uno dal Banco di Napoli - filiale Napoli 06 n.8301611092-08 di euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) ed uno da Unipol Banca filiale Napoli Epomeo n.6400988684-12 di euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) entrambi all'ordine di KLOISTER S.R.L.;

- per euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero) a mezzo due bonifici bancari, da euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) ciascuno, effettuati in data 11 dicembre 2017 a favore del c/c di accredito intestato alla società venditrice presso il Banco di Napoli - Filiale Napoli Centro, IBAN IT84S0101003400100000063232, di cui uno dal

c/c di addebito presso Banca Etica Filiale di Napoli IBAN IT95G0501803400000011035771 ed uno dal c/c di addebito presso Monte dei Paschi di Siena filiale di Napoli Scarlatti IBAN IT97P0103003405000063103435;

- per euro 10.000,00 (euro trentamila virgola zero zero) a mezzo un bonifico bancario di pari importo, effettuato in data 20 marzo 2018 dal c/c di addebito presso Unipol Banca Filiale Napoli Epomeo IBAN IT92G0312703409000000001897 ed a favore del c/c di accredito intestato alla società venditrice presso il Banco di Napoli - Filiale Napoli Centro, IBAN IT84S0101003400100000063232; di detta somma parte venditrice, come rappresentata, ne rilascia quietanza ora per allora;

* euro 520.000,00 (euro cinquecentocinquantamila virgola zero zero) saranno pagati al momento del verificarsi della condizione sospensiva e cioè al mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali, il tutto verrà fatto constare con apposito atto;

* euro 61.000,00 (sessantunomila virgola zero zero) saranno pagati, con normali mezzi di pagamento entro e non oltre il 30 aprile 2019

Su detto pagamento dilazionato per patto espresso non decorreranno interessi.

b) non vi è stato intervento di agenzia immobiliare.

ARTICOLO 6

POSSESSO

La società acquirente verrà immessa nel possesso legale alla stipula del citato atto di avveramento allorquando cioè saranno scaduti i termini per l'esercizio del diritto di prelazione da parte del competente Ministero e pertanto il presente atto dovrà considerarsi divenuto definitivamente efficace, precisandosi che gli immobili sono condotti in locazione dalla "DEDALUS COOPERATIVA SOCIALE" con sede in Napoli, giusta contratto registrato a Napoli 2 il 14 luglio 2015 al n.6065/3T e che ogni imposta, tassa, tributo, oneri condominiali straordinari e spesa, relativi al periodo sino alla data di stipula del suddetto atto, saranno a carico della società venditrice anche se dovessero manifestarsi successivamente.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1104 C.C., la parte venditrice, come rappresentata, dichiara:

- di aver assolto ogni suo debito verso l'Amministrazione del Condominio e pertanto tiene sollevata ed indenne la parte acquirente da ogni responsabilità al riguardo, anche sino alla data di stipula dell'atto di avveramento della condizione;

- che non vi sono deliberazioni condominiali assunte prima di oggi relative a lavori di straordinaria amministrazione non ancora eseguiti;

comunque solleva la parte acquirente da ogni carico che ne

potesse derivare, anche sino alla data di stipula dell'atto di avveramento della condizione.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 63 ultimo comma disp. att., come modificato dalla Legge 11 dicembre 2012 n. 220 e successive modifiche, la parte venditrice dichiara, e la parte acquirente prende atto, di essere a conoscenza del regime di solidarietà con la parte acquirente stessa per i contributi maturati verso l'amministrazione del condominio fino al momento in cui non verrà trasmesso l'atto di avveramento della condizione nei modi di legge all'Amministratore a cura della parte venditrice.

ARTICOLO 7

GARANZIE E PROVENIENZA

La società venditrice, come rappresentata presta la garanzia per i vizi e l'evizione anche parziale, dichiara e garantisce di essere piena ed esclusiva proprietaria degli immobili alienati e che gli stessi sono liberi da diritti di prelazione a favore di terzi, non vi sono pendenze fiscali né debiti tributari per imposte e sanzioni arretrate che possano dar luogo a privilegio, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione della trascrizione del vincolo a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali in data 23 ottobre 1993 ai numeri 20234/13763.

In ordine alla provenienza la società venditrice, come

rappresentata, dichiara che la piena proprietà degli immobili in oggetto è alla stessa pervenuta in virtù del citato atto Notaio Andrea Valente del 27 febbraio 2015 per acquisto dalla sig.ra Ruggiero Rosanna nata a Napoli l'8 giugno 1938 relativamente all'immobile ex sub.50 e dalla sig.ra Ruggiero Maria Gabriella nata a Napoli il 28 settembre 1949 relativamente all'immobile ex sub.69; alla sig.ra Ruggiero Rosanna l'immobile ex sub.50 era pervenuto con atto per Notaio Nicola Monda di Napoli del 18 luglio 1968, registrato a Napoli in data 26 luglio 1968 al n.17357 e trascritto il 19 luglio 1968 ai n.ri 35405/25508; alla sig.ra Ruggiero Maria Gabriella l'immobile ex sub.69 era pervenuto con atto per Notaio Nicola Monda di Napoli del 30 dicembre 1970, registrato a Napoli in data 10 gennaio 1971 al n.02114 e trascritto il 29 gennaio 1971 ai n.ri 5455/4296.

ARTICOLO 7

IPOTECA LEGALE

Si rinunzia all'ipoteca legale.

Dichiarano altresì le parti di aver rinunciato, come rinunciano, ad avvalersi della facoltà di depositare presso il Notaio il prezzo e/o altre somme e/o altri oneri ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 63, lett. c), e ss. della l. 27 dicembre 2013, n.147, come sostituito dall'art. 1, comma 142, della l. 4 agosto 2017, n.124.

ARTICOLO 8

DICHIARAZIONI URBANISTICHE

Con riferimento al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 la parte venditrice dichiara, ai sensi degli art. 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.ro 445, consapevole delle responsabilità penali cui può andare incontro rendendo dichiarazioni mendaci, sotto la propria responsabilità, che le unità in oggetto fanno parte di fabbricato costruito da data anteriore al primo settembre 1967 e relativamente alla opere interne (manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso) è stata presentata al Comune di Napoli Comunicazione Inizio Lavori in data 20 novembre 2015 prot.n. PG/916304/2015 - CIL n.5394/2015, previa autorizzazione generale della Soprintendenza in data 22 giugno 2011 prot.n.14385 e Autorizzazione specifica della Soprintendenza in data 11 settembre 2015 prot.n.14362, con comunicazione di fine lavori in data 19 luglio 2016 e che successivamente non hanno subito modificazioni tali da richiedere licenze, concessioni, permessi e/o autorizzazioni.

La parte venditrice, come rappresentata, dichiara che la porzione immobiliare in oggetto, ricadente secondo la variante generale al PRG del Comune di Napoli in zona urbanistica A - insediamenti per il centro storico - è normata dall'art.104 delle Norme di Attuazione e classificata come Unità Edilizia Speciale

Pre-Ottocentesca; è inoltre contenuta nella tavola 8 delle specificazioni e classificata come immobile reperito da destinarsi a istruzione, interesse comune e parcheggi. Tale destinazione è disciplinata dalla scheda n. 12 del quartiere San Lorenzo.

Con riferimento alla agibilità/abitabilità, la parte venditrice dichiara di non essere in possesso del relativo certificato, in quanto non richiesto come certificazione avente gli attuali requisiti per le edificazioni realizzate o in corso alla data del 1° settembre 1967, ma presta fin d'ora ogni e più ampia garanzia al riguardo. La parte acquirente dichiara di prendere atto di tale garanzia fornita dalla parte venditrice, di assumersene comunque qualsiasi responsabilità (mancando un certificato) e di voler comunque stipulare il presente atto.

ARTICOLO 9

DICHIARAZIONI FISCALI

Il presente atto è soggetto ad imposta di registro.

ARTICOLO 10

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Le parti espressamente riconoscono di essere state da me Notaio edotte sulle disposizioni di cui al D.L 63/2013, convertito in Legge n.90/2013; a tal fine la parte acquirente da atto di aver ricevuto informazioni in merito e la documentazione in ordine agli attestati di prestazione

energetica per gli immobili in oggetto redatti in data 7 aprile 2018 iscritto al n.6574 dell'ordine del geom. Ambrosio Francesco della Provincia di Napoli che in originale si allegano al presente atto sotto la lettera **C)** e **D)**.

Parte venditrice, come rappresentata, dichiara che per detto attestato non esistono causa di decadenza, invalidità e/o inidoneità.

Con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 del D.M. 22 gennaio 2008 n.37, che corredano il bene oggetto del presente contratto, la parte venditrice, come rappresentata, garantisce la parte acquirente circa la conformità di detti impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

Le parti convengono che sulla parte venditrice non grava alcun obbligo di adeguamento dei predetti impianti alla normativa eventualmente sopravvenuta rispetto a quella vigente all'epoca in cui gli impianti vennero realizzati e che, pertanto, grava sulla parte acquirente ogni onere e spesa occorrente per adeguare gli impianti a detta eventuale sopravvenuta normativa.

La parte acquirente inoltre dichiara di essere a conoscenza dell'attuale stato degli impianti idrico, sanitario ed elettrico esistenti nell'immobile oggetto del presente

atto, impianti che la parte venditrice, come rappresentata, garantisce conformi alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione.

La parte acquirente dispensa parte venditrice dalla consegna dei libretti degli impianti.

ARTICOLO 11

SPESE

Le spese del presente atto e conseguenziali sono a carico della società acquirente.

Del presente atto in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte di mio pugno sopra cinque fogli per diciassette pagine oltre la presente ho dato lettura ai costituiti che lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio alle ore diciannove e minuti cinque

F.ti:

Davide De Blasio

Elena de Filippo

Notaio Giuseppe Dente - (sigillo)