

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

Luca Restaino

L'anno duemilatredici il giorno undici del mese di marzo,

in Giffoni Valle Piana, nel mio studio in Piazza Fratelli Lumière s.n.c.,

innanzi a me Dr. Luca Restaino, Notaio in Giffoni Valle Piana, iscritto al ruolo dei Distretti notarili riuniti di Salerno, Nocera Inferiore, Vallo della Lucania e Sala Consilina,

sono di persona presenti

i Signori:

-- **DE DONATO GAETANO** nato a Salerno (SA) in data 27 settembre 1974, con domicilio in Salerno (SA), via delle Ginestre n. 101, C.F.:DDN GTN 74P27 H703H, avvocato, il quale dichiara di intervenire nel presente atto in nome e per conto del Signor:

- **DE DONATO ROSITO** nato a Salerno (SA) in data 6 marzo 1926, con domicilio in Salerno (SA), via Vincenzo Dono n. 8, C.F.:DDN RST 26C06 H703K,

il quale, come sopra rappresentato, dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma di essere legittimato alla stipula del presente atto senza il consenso del coniuge, trattandosi di beni personali ai sensi dell'art. 179 c.c.;

giusta procura generale a rogito del sottoscritto Notaio in data 4 novembre 2009, Rep. n. 1.043, reg. a Salerno in data 9 novembre 2009 al n. 10.152;

- **POSTIGLIONE OLGA** nata a Napoli (NA) in data 29 dicembre 1975, la quale dichiara di intervenire nel presente atto in qualità di Amministratore unico e, come tale, legale rappresentante della Società "**POSTIGLIONE COSTRUZIONI S.R.L.**", Società costituita in Italia in data 6 febbraio 2013, con sede in Salerno (SA), via San Leonardo n. 52, ove domicilia per la carica, capitale sociale Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), interamente sottoscritto e versato per Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero), n. di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno e C.F.:05119190659, a quest'atto autorizzata in virtù dei poteri ad essa spettanti in forza dei vigenti patti sociali.

I comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri di firma, io Notaio sono certo, con il presente atto dichiarano, convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

Il comparente **DE DONATO ROSITO**, come sopra rappresentato, con ogni garanzia di legge e senza alcuna riserva, vende al comparente Società "**POSTIGLIONE COSTRUZIONI S.R.L.**" che, in buona fede, accetta ed acquista il diritto di piena proprietà in ragione di 810/1800 (ottocentodieci milleottocente-

Reg. a Salerno
in data 14/03/2013
al n. 3239
serie 1T
con Euro 398,00

Trascritto a
SALERNO
in data 15/03/2013
ai nn. 8380, 10233
con Euro 0,00

simi) sulla seguente consistenza immobiliare in Comune di Salerno (SA):

- appezzamento di terreno sito in località "Mariconda" facente parte del Comparto Edificatorio, prevalentemente residenziale, "CR_28" per la cui attuazione è stato costituito il "CONSORZIO IL GIRASOLE" avente una superficie catastale pari a mq. 10.250 (diecimiladuecentocinquanta), destinato, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica, a "Zona Omogenea "B5"";

- in particolare la Part.lla 22 per intera e gran parte della Part.lla 106 rientrano nel Comparto Edificatorio denominato CR_28 di cui al P.U.A. adottato con la delibera di Giunta Comunale n. 562 del 10 giugno 2011 e approvato con la delibera di Giunta Comunale n. 718 del 22 agosto 2011;

- la restante parte della Part.lla 106 è destinata dal P.U.C. a "viabilità di progetto";

riportato nel Catasto Terreni del citato Comune al Foglio 39,

- Part.lla 22, seminativo, cl. 1, are 97,80, R.D. Euro 90,92, R.A. Euro 70,71;

- Part.lla 106, seminativo, cl. 1, are 4,70, R.D. Euro 4,37, R.A. Euro 3,40;

confinante con proprietà Barra per due lati, Via San Leonardo, salvo se altri.

Pervenuto al Signor DE DONATO ROSITO, in ragione di 810/1800 (ottocentodieci milleottocentesimi), con atto di compravendita a rogito Dr. Gaetano Di Fluri, Notaio in Salerno, in data 1 gennaio 1970, Rep. n. 95.208, reg. a Salerno in data 16 gennaio 1970 al n. 190, trascritto a Salerno in data 5 gennaio 1970 ai nn. 306/248.

Le parti dichiarano che il presente atto ha ad oggetto bene per il quale spetta al Ministero il diritto di prelazione di cui all'art. 60 (sessanta) del D.Lg.vo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni ed integrazioni.

Il presente atto, pertanto, a norma dell'art. 61 (sessantuno), comma 4 (quattro), del D.Lg.vo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni ed integrazioni, in pendenza del termine prescritto dal primo comma del medesimo articolo, rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione.

Pertanto, ai sensi e per gli effetti degli artt. 59 (cinquantanove) e seguenti del D.Lg.vo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni ed integrazioni:

- il presente atto sarà denunciato a cura della parte venditrice al Ministero per i Beni e le Attività Culturali entro e non oltre il termine di giorni 7 (sette) decorrenti dalla data odierna;

- il Ministero, la Regione o altro Ente pubblico territoriale hanno facoltà di acquistare in via di prelazione il suddetto bene culturale vincolato al medesimo prezzo stabilito

nel pres

- la pre

santa) d

cui sopr

zione è

- in cas

vamente

re eserc

renti dal

cia tard

costitut

ve), qua

cessive

- il dom

re le ev

seconda,

dificazio

- Salerno

dario del

Per effet

- decorso

sercitato

meno la c

- nell'ex

diritto

cia del

l'immedia

alcuno di

- le par

della sop

rari e i

ne al pre

la parte

qualunque

In caso

Ministero

gnano all

la condi

gennaio 2

Le parti

ta è

2.300.000

ma che la

guenze e

daci o r

445, e s

che viene

- quanto

zero zero

nel presente atto;

- la prelazione è esercitata nel termine di giorni 60 (sessanta) decorrenti dalla data di ricezione della denuncia di cui sopra, termine entro il quale il provvedimento di prelazione è notificato alle parti;

- in caso di omessa denuncia o di denuncia presentata tardivamente oppure in modo incompleto, la prelazione potrà essere esercitata nel termine di giorni 180 (centottanta) decorrenti dal momento in cui il Ministero avrà ricevuto la denuncia tardiva o avrà, comunque, acquisito tutti gli elementi costitutivi della stessa ai sensi dell'art. 59 (cinquantanove), quarto comma, del D.Lg.vo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni ed integrazioni;

- il domicilio eletto dalle parti, presso il quale effettuare le eventuali comunicazioni previste dal Titolo I, Parte seconda, del D.Lg.vo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni ed integrazioni, è il seguente:

- Salerno, Via dei Principati n. 17, presso l'ufficio secondario del sottoscritto Notaio.

Per effetto di quanto sopra, pertanto:

- decorso il termine di giorni 60 (sessanta) senza che sia esercitato il diritto di prelazione, il presente atto, venuta meno la condizione sospensiva, produrrà tutti i suoi effetti;

- nell'eventualità, invece, che dovesse essere esercitato il diritto di prelazione, con conseguente definitiva inefficacia del presente atto, la parte venditrice sarà tenuta all'immediata restituzione alla parte acquirente, senza onere alcuno di interessi, del prezzo convenuto per la vendita;

- le parti convengono, inoltre, che, in caso di esercizio della sopra citata prelazione, le imposte, le tasse, gli onorari e i diritti notarili che risulteranno pagati in relazione al presente contratto, rimarranno ad esclusivo carico della parte acquirente, con esonero della parte venditrice da qualunque obbligo di rimborso al riguardo.

In caso di rinuncia ovvero di mancato esercizio ad opera del Ministero del citato diritto di prelazione le parti si impegnano alla stipula di un atto che attesti il verificarsi della condizione di cui all'art. 61 (sessantuno), D.Lg.vo 22 gennaio 2004, n. 42.

ARTICOLO 2

Le parti dichiarano che il prezzo della conclusa compravendita è stato, di comune accordo, convenuto in Euro

_____ somma che le parti, da me Notaio ammonite in ordine alle conseguenze e responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci o reticenti, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, e successive modificazioni ed integrazioni, dichiarano che viene così corrisposta:

- quanto ad Euro _____
_____ le parti dichiarano che sono stati già corrispo-

sti mediante i seguenti n. 2 (due) bonifici:

- bonifico n. 22659459, dell'importo di Euro [redacted], effettuato dalla parte acquirente in data 7 marzo 2013 sul c/c n. 0324/01413639 in essere presso la Banca "Banca della Campania S.p.A.", Filiale di Salerno, intestato alla parte venditrice;

- bonifico n. 22670256, dell'importo di Euro [redacted], effettuato dalla parte acquirente in data 8 marzo 2013 sul c/c n. 0324/01413639 in essere presso la Banca "Banca della Campania S.p.A.", Filiale di Salerno, intestato alla parte venditrice;

- quanto ad Euro [redacted] le parti dichiarano che vengono corrisposti mediante il seguente bonifico:

- bonifico n. 22680551, dell'importo di Euro [redacted], effettuato dalla parte acquirente in data odierna sul c/c n. 0324/01413639 in essere presso la Banca "Banca della Campania S.p.A.", Filiale di Salerno, intestato alla parte venditrice;

- quanto ad Euro [redacted] le parti dichiarano che verranno corrisposti dalla parte acquirente alla parte venditrice, nei modi di legge, entro e non oltre il termine di 180 (centottanta) giorni decorrenti dalla data di rilascio del permesso di costruire relativo alla consistenza immobiliare oggetto del presente atto;

- quanto ai residui Euro [redacted] le parti dichiarano che verranno corrisposti dalla parte acquirente alla parte venditrice, nei modi di legge, entro e non oltre il termine di 360 (trecentosessanta) giorni decorrenti dalla data di rilascio del permesso di costruire relativo alla consistenza immobiliare oggetto del presente atto.

Così regolato il prezzo della conclusa compravendita, la parte venditrice, salvo il buon fine del pagamento delle rate dilazionate di prezzo, rilascia alla parte acquirente quietanza per l'importo ricevuto, riconosce di non aver altro a pretendere per il presente titolo, e rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale derivante dal presente atto con esonero del Sig. Conservatore dei RR.II. da ogni responsabilità al riguardo.

Le parti convengono espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., che il presente contratto si risolverà nel caso in cui l'obbligazione di pagamento del prezzo non verrà adempiuta secondo le modalità stabilite.

La risoluzione si verificherà di diritto allorquando la parte venditrice dichiarerà alla parte acquirente - mediante lettera raccomandata A.R. - che intende valersi della presente clausola risolutiva, previo sollecito da effettuarsi mediante lettera raccomandata A.R. con il quale viene concesso alla parte acquirente un ulteriore termine, essenziale ed im-

prom
Ai f
ment
zion
dier
dell
term
data
sist
l'od
quir
venu
che
quie

Quan
reci
tre
stat
ogni
ragi
lare
10,5
cato
ve
sion
part
gni

La p
zion
bili
da
ed
- s
nn.
ron
26.0
Mez
let
van
toc
ga
Par
tit
acc
lo
- c
in
Sal

prorogabile, di giorni 15 (quindici).

Ai fini, invece, della prova dell'esatto ed integrale pagamento del prezzo le parti convengono che la mancata trascrizione di una domanda giudiziale per la risoluzione dell'odierno contratto di compravendita per inadempimento ai sensi dell'art. 2652 c.c. presso la C.R.R.II. di Salerno entro il termine di 540 (cinquecentoquaranta) giorni decorrenti dalla data di rilascio del permesso di costruire relativo alla consistenza immobiliare oggetto del presente atto, a favore dell'odierna parte venditrice ed a carico dell'odierna parte acquirente, costituisce di per sé prova di quietanza e dell'avvenuto pagamento del prezzo come sopra dilazionato, senza che le parti stesse addivengano ad un successivo atto di quietanza.

ARTICOLO 3

Quanto venduto viene trasferito a corpo e non a misura, con reciproca rinuncia a variazioni di corrispettivo, anche oltre i limiti di cui all'art. 1538, primo comma, c.c., nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, ragione, azione, con tutti i diritti inerenti, ed in particolare con i correlati diritti edificatori rappresentanti il 10,50% (dieci virgola cinquanta per cento) dei diritti edificatori del relativo comparto, con le servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite, con i patti e le esclusioni di cui al citato rogito di provenienza, titolo che la parte acquirente dichiara di ben conoscere, accettandone ogni patto e clausola e quant'altro ivi richiamato.

ARTICOLO 4

La parte venditrice presta ogni più ampia garanzia per l'evizione e garantisce la piena titolarità e l'assoluta disponibilità di quanto oggetto del presente atto, la sua libertà da pesi, oneri, vincoli, diritti di prelazione, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quanto segue:

- servitù trascritta a Salerno in data 21 novembre 1984 ai nn. 29.283/24.932, derivante da atto a rogito Dr. Alberto Moroni, Notaio in Campagna, in data 9 novembre 1984, Rep. n. 26.092, debitamente registrato, a favore della "Cassa per il Mezzogiorno in liquidazione" per la realizzazione di un collettore fognario ed ogni altra opera ad esso necessaria gravante su un'area misurante complessivamente mq. 854 (ottocentocinquantaquattro) costituita da una fascia di terreno larga mt. 8,80 (otto virgola ottanta) facente parte della Part.lla 22 del Foglio 39;

titolo che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, impegnandosi, pertanto, espressamente a rispettarlo e, per quanto di propria competenza, a farlo rispettare;

- convenzione edilizia a rogito Dr. Eduardo Palmieri, Notaio in Salerno, in data 26 giugno 1990, Rep. n. 26.567, reg. a Salerno in data 12 luglio 1990 al n. 5.592, resa esecutiva

dal Co.Re.Co, sezione provinciale di Salerno, in data 23 luglio 1990, Prot. n. 28.024/G/90, verbale n. 134, decisione n. 11, trascritta a Salerno in data 23 agosto 1990 ai nn. 22.495/17.830;

convenzione in relazione alla quale la parte venditrice dichiara che l'efficacia delle relative previsioni è cessata ed in relazione alla quale si impegna, pertanto, per quanto di propria competenza, a propria cura e spesa, a presentare presso il Comune di Salerno richiesta di consenso alla relativa cancellazione entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici) decorrenti dalla data odierna;

- convenzione edilizia a rogito Dr. Eduardo Palmieri, Notaio in Salerno, in data 20 marzo 1991, Rep. n. 27.246, debitamente registrata a Salerno, trascritta a Salerno in data 18 aprile 1991 ai nn. 11.073/8.970;

convenzione in relazione alla quale la parte venditrice dichiara che l'efficacia delle relative previsioni è cessata ed in relazione alla quale si impegna, pertanto, per quanto di propria competenza, a propria cura e spesa, a presentare presso il Comune di Salerno richiesta di consenso alla relativa cancellazione entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici) decorrenti dalla data odierna;

- vincolo trascritto a Salerno in data 9 novembre 2007 ai nn. 54.433/34.294 a favore del "MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI" in dipendenza del D.M. 19 giugno 2007, Rep. n. 120/2007;

titolo che le parti disponenti dichiarano di ben conoscere ed accettare, impegnandosi, pertanto, espressamente a rispettarlo e, per quanto di propria competenza, a farlo rispettare.

La parte venditrice dichiara di aver aderito al "CONSORZIO IL GIRASOLE".

La parte acquirente si impegna a subentrare in luogo del venditore nel rapporto consortile.

La parte venditrice garantisce, altresì, di essere al corrente con il pagamento di ogni imposta, tassa ed onere afferente la consistenza immobiliare oggetto del presente atto.

Le parti, di comune accordo, convengono:

- che tutte le imposte, tasse ed oneri afferenti la consistenza immobiliare oggetto del presente atto saranno a carico della parte acquirente dal momento dell'immissione in possesso;

- che dalla data odierna è a carico della parte acquirente ogni onere relativo a tutte le pratiche urbanistiche necessarie per l'ottenimento del permesso di costruire relativo alla consistenza immobiliare oggetto del presente atto quali, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, fideiussioni e spese di progettazione, senza poter pretendere alcuna indennità e/o rimborso dalla parte venditrice.

La parte venditrice dichiara, e la parte acquirente ne pren-

de atto, dichiarandosene edotta, che relativamente alla consistenza immobiliare oggetto del presente atto pende presso il T.A.R. Salerno, R.G. n. 261/2012, ricorso presentato dagli "Eredi NotarRoberto", giudizio nel quale la parte venditrice dichiara di essersi regolarmente costituita.

ARTICOLO 5

La parte acquirente verrà immessa nel possesso della consistenza immobiliare oggetto del presente atto, a tutti gli effetti di legge, allorquando sarà scaduto il termine di cui all'art. 61 (sessantuno), comma 1 (uno), del citato D.Lg.vo per l'esercizio da parte del Ministero del diritto di prelazione.

ARTICOLO 6

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, si allega al presente atto sotto la lettera "A" il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno oggetto del presente atto, rilasciato dal Comune di Salerno in data 26 febbraio 2013.

La parte venditrice dichiara che dalla data del rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici in vigore.

ARTICOLO 7

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, legge 353/2000, se ed in quanto applicabile, la parte venditrice dichiara che il terreno oggetto del presente atto non è stato percorso dal fuoco.

La parte acquirente prende comunque atto che le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. E' comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente.

ARTICOLO 8

La parte venditrice, da me Notaio ammonita in ordine alle conseguenze e responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci o reticenti, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, e successive modificazioni ed integrazioni, dichiara di non essersi avvalsa di un mediatore.

La parte acquirente, da me Notaio ammonita in ordine alle conseguenze e responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci o reticenti, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, e successive modificazioni ed integrazioni, dichiara di non essersi avvalsa di un mediatore.

ARTICOLO 9

Imposte e spese del presente atto, dipendenti e conseguenti, sono a carico della parte acquirente.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, comma 2, del Decreto Legge 24 dicembre 2002, n. 282, convertito, con modificazioni, nella Legge 21 febbraio 2003, n. 27, e successive modificazioni, integrazioni e proroghe, la parte venditrice dichiara



ra di aver fatto redigere perizia giurata di stima relativa alla consistenza immobiliare oggetto del presente atto dal Geometra Angelo Rago, iscritto all'Albo Professionale del Collegio dei Geometri della Provincia di Salerno, in data 27 giugno 2008, ed asseverata con giuramento presso il Tribunale di Salerno in data 27 giugno 2008.

La parte venditrice dichiara che il prezzo convenuto per la presente vendita non è inferiore al valore minimo di riferimento ai fini dell'imposta di registro, dell'imposta ipotecaria e dell'imposta catastale, quale risultante dalla sopra citata perizia.

La parte acquirente chiede l'applicazione al presente atto delle agevolazioni fiscali di cui all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131), e successive modificazioni ed integrazioni, e di cui all'art. 1 bis della Tariffa allegata al D.Lg.vo 31 ottobre 1990, n. 347, e successive modificazioni ed integrazioni (imposta di registro in misura proporzionale del 1% (uno per cento), imposta ipotecaria in misura proporzionale del 3% (tre per cento), imposta catastale in misura proporzionale del 1% (uno per cento)) ed a tal fine dichiara che il presente atto ha per oggetto il trasferimento di proprietà attinente ad immobile compreso in piano urbanistico particolareggiato, approvato con la delibera di Giunta Comunale n. 718 del 22 agosto 2011, diretto all'attuazione di programma di edilizia residenziale e si impegna a completare l'intervento cui è finalizzato il trasferimento entro il termine di anni otto decorrenti dalla data odierna.

In via subordinata la parte acquirente chiede, infine, l'applicazione al presente atto delle agevolazioni fiscali di cui all'art. 1 (uno), comma 4 (quattro), e nota II, della tariffa, parte prima, allegata al T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131), e successive modificazioni ed integrazioni, ed a tal fine le parti dichiarano che il presente trasferimento ha ad oggetto appezzamento di terreno vincolato in dipendenza del D.M. 19 giugno 2007, Rep. n. 120/2007, trascritto a Salerno in data 9 novembre 2007 ai nn. 54.433/34.294 a favore del "MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI".

A norma dell'art. 61 (sessantuno), comma 4 (quattro), D.Lg.vo 22 gennaio 2004, n. 42, il presente atto, in pendenza del termine prescritto dal primo comma del medesimo articolo, rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione e, pertanto, all'atto della registrazione sconta l'imposta di registro in misura fissa ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 (ventisette) del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

I comparenti dispensano espressamente me Notaio dalla lettura di quanto allegato.

Il presente atto, scritto in parte da persona di mia fiducia con sistema elettronico e in parte da me Notaio a mano, su cinque fogli per pagine sedici e fin qui della presente è stato da me Notaio letto ai comparenti che l'approvano.

Viene sottoscritto alle ore dodici e minuti cinquantacinque F/to. Gaetano De Donato, Olga Postiglione, Luca Restaino Notaio

Segue sigillo

SEGUE QUANTO ALLEGATO



