

Al Comune di Napoli – Dipartimento di Pianificazione

Istanza di Riclassificazione delle unità edilizie in Napoli, via Nicola Nicolini 45 C/D, 47, 47/A/B

Allegato 1

1.1_Accettazione e Divisione Ereditaria 2004

Damiani Paola p.lla 355 sub 1 (6/10)

Damiani Silvia p.lla 355 sub 1 (4/10)

Damiani Maria p.lla 393 sub 6 e 7

2.1_Azienda Agricola Terra dei Sapori s.r.l. 2017

Amm. Unico Antonio Rea

Ex Damiani Concetta

capannone p.lla 393 sub 14 cat. C/2

2.2_Azienda Agricola Terra dei Sapori s.r.l. 2017

Amm. Unico Antonio Rea

Ex Damiani Concetta

negozio p.lla 393 sub 102 cat. C/1

Al Comune di Napoli – Dipartimento di Pianificazione

Istanza di Riclassificazione delle unità edilizie in Napoli, via Nicola Nicolini 45 C/D, 47, 47/A/B

Allegato 1.1

Accettazione e Divisione Ereditaria 2004

Damiani Paola p.lla 355 sub 1 (6/10)

Damiani Silvia p.lla 355 sub 1 (4/10)

Damiani Maria p.lla 393 sub 6 e 7



Adolfo Cannavale
Notaio

REPERTORIO N.55229

RACCOLTA N.11323

REPUBBLICA ITALIANA

ACCETTAZIONI DI EREDITA' - DIVISIONE EREDITARIA

Il diciassette febbraio duemilaquattro in Piano di Sorrento nel mio studio.

Innanzi a me Notaio **ADOLFO CANNAVALE**, con sede in Piano di Sorrento, con studio ivi alla Via Santa Margherita n. 3, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, in presenza dei testimoni noti e idonei:

PUNZO Sergio, avvocato, nato a San Giorgio a Cremano il 2 gennaio 1951 e residente in Napoli alla Via San Giacomo dei Capri 67;

COTICELLI Sebastiano, impiegato, nato a Gragnano il 20 settembre 1960 ivi domiciliato alla Via Mandriò 7

SI SONO COSTITUITE

DAMIANI Maria, imprenditrice, nata a Napoli (NA) il 3 gennaio 1956 con domicilio in Meta (NA) Via Caracciolo n.11, C.F.DMN MRA 56A43 FB39I, che dichiara di essere divorziata

DAMIANI Paola, dottoressa in veterinaria, nata a Napoli (NA) il 9 aprile 1958 con domicilio in Meta (NA) Via Caracciolo n.22, C.F.DMN PLA 58D49

21 FEB 2004
163
32488/88



F839D, che dichiara di essere divorziata

DAMIANI Silvia, insegnante, nata a Napoli (NA) il 21 settembre 1959 con domicilio in Bacoli (NA) Via Gaio Blossio n.23, C.F.DMN SLV 59P61

F839F, che dichiara di essere coniugata in separazione dei beni

Dell'identità personale delle costituite parti lo Notaio sono certo essendone accertato nei modi di Legge.

PREMESSA

Le costituite germane Damiani Maria, Paola e Silvia premettono quanto segue in ordine alle successioni dei genitori Fedele Maria e Damiani Francesco:

SUCCESSIONE DI FEDELE MARIA

- in data 1° marzo 2000 è deceduta senza testamento in Meta Fedele Maria, nata a Napoli il 16 aprile 1926, che aveva il suo ultimo domicilio in Meta alla Via Caracciolo 22, lasciando quali unici eredi legittimi il coniuge Damiani Francesco e le tre figlie Damiani Maria, Paola e Silvia. La relativa denuncia di successione è stata registrata a Castellammare di Stabia al n.45, vol.574. Nella sua eredità sono caduti, fra l'altro, i seguenti beni:

a) unità abitativa in META alla Via Caracciolo 22, disposta su due livelli con circostante area cortilizia e giardino; denunciata per l'accatastamento con scheda n.1732 del 28 dicembre 1970 ed ora individuata nel NCEU dal mappale 717/101 del foglio 3;

pervenuta alla defunta per acquisto da Barbatelli Guido (nato a Napoli il 1° agosto 1896) giusta l'atto di compravendita per Notar Mariano Valente di Napoli 19 maggio 1972 trascritto a Napoli il 27 maggio 1972 ai nn.27740/20203. Al predetto Barbatelli Guido la medesima unità abitativa era pervenuta in forza della successione della moglie Muller Bianca nata a Napoli il 14 ottobre 1894 ed ivi deceduta il 26 marzo 1971 (Denuncia di successione registrata a Napoli ed ivi trascritta il 28 febbraio 1972 ai nn.9206/8306). Detta successione veniva regolata dal testamento olografo pubblicato con Verbale per Notar Mariano Valente 21 aprile 1971 registrato a Napoli il 13 maggio 1971 al n.11427. La predetta Muller Bianca aveva realizzato detta unità abitativa (in forza di Licenza edilizia fascicolo n.429 rilasciata il 7 novembre 1966) su parte del terreno pervenutole per acquisto da



Cosenza Carlo (nato a Napoli il 3 febbraio 1928) giusta atto di compravendita per Notar Romolo Scivicco di Napoli 18 dicembre 1964 trascritto a Napoli il 24 dicembre 1964 ai nn.61348/44403;

b) quota di diritti pari ad $9/108$ in piena proprietà (spettando una ulteriore quota di $9/108$ al coniuge Damiani Francesco per effetto della comunione legale) sul locale garage al piano seminterrato del fabbricato sito in META in Via Caracciolo 16;

individuato l'intero nel NCEU dal mappale 728/7 del foglio 3;

pervenuta detta quota alla defunta in forza di permuta effettuata con De Blasio Antonietta (nata a Napoli il 9 dicembre 1933) giusta atto per Notar Ferdinando Spagnuolo di Castellammare di Stabia 11 marzo 1994 registrato a Castellammare di Stabia il 30 marzo 1994 trascritto a Napoli II il 17 marzo 1994 ai nn.8562/6798. Alla predetta De Blasio Antonietta l'intera quota di $18/108$ (pari ad $1/6$) era pervenuta per acquisto da Perna Emma (nata a Castellammare di Stabia il 9 febbraio 1900) giusta atto per Notar Giuseppe Cinque di San Giorgio a Cremano 29 dicembre 1970 registrato a Portici l'11 gennaio 1971 ai n.91

trascritto a Napoli il 21 gennaio 1971 ai
nn.3766/2904;

c) porzione immobiliare facente parte del
fabbricato sito in NAPOLI alla Via Luigia Sanfe-
lice 89, composta da:

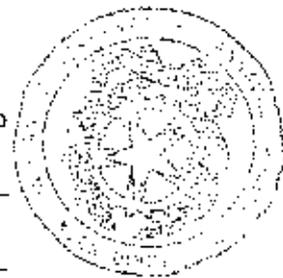
1) unità abitativa al quinto piano int.10;

nel NCEU al foglio AVV/15, mappale 707/104 (pro-
veniente dal mappale 707/16);

2) unità abitativa al quinto piano int.10/B;

nel NCEU al foglio AVV/15, mappale 707/105 (pro-
veniente dal mappale 707/16);

pervenuta alla defunta per acquisto da Iaccarino
Ugo (nato il 30 marzo 1898) giusta atto per No-
tar Ugo de Cesare di Napoli 24 giugno 1966 regi-
strato a Napoli il 30 giugno 1966 al n.15008
trascritto a Napoli l'8 luglio 1966 ai
nn.34377/23863;



d) quota di diritti pari alla metà indivisa
in piena proprietà (spettando l'altra metà indi-
visa al coniuge Damiani Francesco per effetto
della comunione legale) sul seguente cespite fa-
cente parte del fabbricato sito in NAPOLI alla
Via Luigia Sanfelice 89:

- locale al piano seminterrato;

nel NCEU al foglio AVV/15, mappale 707/103;

pervenuta detta quota alla defunta per acquisto da Iaccarino Roberto (nato a Napoli il 14 maggio 1930), Iaccarino Paolo (nato a Napoli il 18 gennaio 1932), Iaccarino Adriana (nata a Napoli il 3 maggio 1934), Iaccarino Maria Luisa (nata a Napoli il 16 giugno 1935), Iaccarino Antonio (nato a Napoli il 25 luglio 1938) e Stassano Anna (nata a Napoli il 26 aprile 1911) (tutti quali eredi dell'originario proprietario Iaccarino Ugo sopra citato), giusta atto di compravendita autenticato dal Notaio Tullio Forte di Castellammare di Stabia in data 10 novembre 1995 registrato a Castellammare di Stabia il 15 novembre 1995 al n.395/2V trascritto a Napoli I il 6 maggio 1998 ai nn.7805/5433;

e) quota di diritti pari alla metà indivisa in piena proprietà (spettando l'altra metà indivisa al coniuge Damiani Francesco per effetto della comunione legale) sul seguente cespite facente parte del fabbricato sito in NAPOLI alla Via Luigia Sanfelice 89:

- posto auto lettera D nel piano seminterrato;
nel NCEU al foglio AVV/15, mappale 707/21;
pervenuta detta quota alla defunta in forza di permuta effettuata con Colussi Adriana (nata a

Roma il 10 settembre 1933) giusta atto per Notar Mario Linares 23 gennaio 1976 trascritto a Napoli il 7 febbraio 1976 ai nn.1588/1167. Con tale atto Colussi Adriana cedeva a titolo di permuta a Fedele Maria (coniugata in comunione legale) il posto auto lettera D ed in corrispettivo Fedele Maria cedeva a Colussi Adriana il posto auto lettera E. Detti posti auto erano pervenuti alle cedenti per acquisto dal predetto Iaccarino Ugo giusta l'atto per Notar Ugo de Cesare di Napoli 20 dicembre 1968 trascritto a Napoli il 18 gennaio 1969 ai nn.2861/2155;

SUCCESSIONE DI DAMIANI FRANCESCO

- in data 11 marzo 2003 è deceduto senza testamento Damiani Francesco, nato a Napoli il 3 febbraio 1920, che aveva il suo ultimo domicilio in Meta alla Via Caracciolo 22, lasciando quali unici eredi legittimi le tre figlie Damiani Maria, Paola e Silvia. La relativa denuncia di successione è stata registrata a Castellammare di Stabia al n.98, vol.632. Nella sua eredità sono caduti, fra l'altro, i seguenti beni:

A) porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in NAPOLI alla Via Nicola Nicolini 47 composta da:



1) locale al piano terra di catastali mq.536;
nel NCEU al foglio SCA/16, mappale 393/4;

2) locale al piano terra di catastali mq.604 con
retrostante area scoperta;
nel NCEU al foglio SCA/16, mappale 393/5 (loca-
le) e nel NCT al foglio 35, nn.353 e 354 (area
scoperta);

3) locale al piano terra di catastali mq.285;
nel NCEU al foglio SCA/16, mappale 393/6;

4) unità immobiliare al primo piano di 9.5 vani
catastali;
nel NCEU al foglio SCA/16, mappale 393/7;

5) capannone al piano terra;
nel NCEU al foglio SCA/16, mappali
355/1-356/1-357/1;

il tutto pervenuto al defunto con l'atto di di-
visione autenticato dal Notaio Carlo Tafuri di
Napoli in data 29 marzo 1983 registrato a Napoli
il 18 aprile 1983 al n.5296 trascritto a Napoli
I il 28 aprile 1983 ai nn.9742/7624. Con tale
atto i germani Damiani Luigi (nato a Napoli il
28 febbraio 1916), Damiani Francesco (come sopra
generalizzato) e Damiani Renato (nato a Napoli
il 5 febbraio 1925) procedevano alla divisione
degli immobili caduti nelle successioni dei ge-

nitoxi:

- Ciampa Maria fu Francesco deceduta in Napoli il 17 ottobre 1951 (Denunzia di successione registrata a Napoli al n.1918 vol.1276 trascritta a Napoli il 27 maggio 1952 al n.9548), lasciando quali unici eredi legittimi i tre figli Damiani Luigi, Francesco e Renato nonché il coniuge Damiani Pietro per l'usufrutto parziale;

- Damiani Pietro deceduto in Napoli il 26 marzo 1962 (Denunzia di successione registrata a Napoli al n.2075 vol.1703 trascritta a Napoli il 16 maggio 1963 al n.15964), lasciando quali unici eredi legittimi i tre figli Damiani Luigi, Francesco e Renato;

6) locale terraneo ad uso officina di catastali mq.52;

nel NCEU al foglio SCA/16, mappale 133/13;

pervenuto a Damiani Francesco in forza della successione del fratello Damiani Luigi nato a Napoli il 28 febbraio 1916 e deceduto vedovo e senza figli in S.Agnello il 29 maggio 1991 (Den.3 vol.425 registrata a Castellammare di Stabia trascritta a Napoli I il 27 aprile 1993 ai nn.8015/5561). Detta successione veniva regolata dal testamento olografo del 2 novembre 1990



pubblicato con Verbale per Notar Federico Del Noce di Napoli 14 novembre 1991 registrato a Napoli I il 23 dicembre 1991 ai nn.29614/20316 ed il 30 dicembre 1991 ai nn.30043/20656. Con tale testamento Damiani Luigi, fra le altre disposizioni, lasciava al fratello Damiani Francesco il descritto cespite;

B) quota di 1/3 indiviso sui seguenti beni caduti nella successione della moglie Fedele Maria:

- unità abitativa in META alla Via Caracciolo 22, disposta su due livelli con circostante area cortilizia e giardino (NCEU foglio 3, mappale 717/101);

- unità abitativa int.10 al quinto piano del fabbricato sito in NAPOLI alla Via Luigia Sanfelice 89 (NCEU foglio AVV/15, mappale 707/104);

- unità abitativa int.10/B al quinto piano del fabbricato sito in NAPOLI alla Via Luigia Sanfelice 89 (NCEU foglio AVV/15, mappale 707/105);

C) quota di 12/108 indivisi (di cui 9/108 pervenutigli per effetto della comunione legale giusta il citato atto per Notar Ferdinando Spagnuolo di Castellammare di Stabia 11 marzo 1994 e 3/108 pervenutigli in forza della successione

della moglie Fedele Maria) sul locale garage al piano seminterrato del fabbricato sito in META in Via Caracciolo 16;

individuato l'intero nel NCEU dal mappale 728/7 del foglio 3;

D) quota di 4/6 indivisi (di cui 3/6 pervenutigli per effetto della comunione legale giusta il citato atto autentificato dal Notaio Tullio Forte in data 10 novembre 1995 e 1/6 pervenutogli in forza della successione della moglie Fedele Maria) sul locale al piano seminterrato del fabbricato sito in NAPOLI alla Via Luigia Sanfelice 89 (NCEU foglio AVV/15, mappale 707/103);

E) quota di 4/6 indivisi (di cui 3/6 pervenutigli per effetto della comunione legale giusta il citato atto per Notar Mario Linares 23 gennaio 1976 e 1/6 pervenutogli in forza della successione della moglie Fedele Maria) sul posto auto lettera D al piano seminterrato del fabbricato sito in NAPOLI alla Via Luigia Sanfelice 89 (NCEU foglio AVV/15, mappale 707/21);

F) partecipazione societaria del 15% nella Società "CO.M.IN. COSTRUZIONI E MONTAGGI INDUSTRIALI S.R.L." con sede in Napoli alla Via Alcide De Gasperi 33.



Il defunto Damiani Francesco aveva proceduto in vita alle seguenti donazioni dirette alle figlie Damiani Paola e Silvia:

- 1) donazione (con riserva di usufrutto ad esso donante) alla figlia Damiani Paola della sola nuda proprietà di appezzamento di terreno di ha.1.41.66 in SORRENTO alla località Campitiello con entrostante annesso fabbricato rurale (NCT foglio 5, particelle 65, 73, 236, 237, 576);
- 2) donazione (con riserva di usufrutto ad esso donante) alla figlia Damiani Silvia della sola nuda proprietà di appezzamento di terreno di ha.1.16.20 in SORRENTO alla località Campitiello (NCT foglio 5, particella 226).

Pertanto le Quote di Diritto sui cespiti caduti nelle dette successioni di Fedele Maria e Damiani Francesco sono le seguenti:

- DAMIANI MARIA 1/3
- DAMIANI PAOLA 1/3
- DAMIANI SILVIA 1/3.

Le costituite germane Damiani Maria, Paola e Silvia convengono di considerare quale UNICA MASSA COMUNE sia i cespiti caduti nella successione della madre Fedele Maria sia i cespiti caduti nella successione del padre Damiani France-

sco e pertanto col presente atto procedono ad unica divisione dei cespiti sopra descritti.

Tale operazione divisionale è conforme a quanto previsto dall'Art. 34 ultimo comma, Legge di Registro n.131/1986.

In particolare Damiani Paola e Silvia, nell'ambito della divisione, intendono procedere a collazione (con riferimento al patrimonio paterno) di quanto ricevuto in vita dal defunto padre Damiani Francesco con le donazioni sopra citate, imputandone il valore alle loro rispettive quote.

TANTO PREMESSO

si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1 - La premessa vale patto.

ART. 2 - ACCETTAZIONE EREDITA' FEDELE MARIA

DAMIANI MARIA, DAMIANI PAOLA e DAMIANI SILVIA

ACCETTANO

puramente e semplicemente l'eredità della madre FEDELE MARIA, nata a Napoli il 16 aprile 1926 e deceduta senza testamento in Meta (ove aveva il suo ultimo domicilio) il 1° marzo 2000.

ART. 3 - ACCETTAZIONE EREDITA' DAMIANI FRANCESCO

DAMIANI MARIA, DAMIANI PAOLA e DAMIANI SILVIA

ACCETTANO

puramente e semplicemente l'eredità del padre



DAMIANI FRANCESCO, nato a Napoli il 3 febbraio 1920 e deceduto senza testamento l'11 marzo 2003, che aveva il suo ultimo domicilio in Meta.

ART. 4 - DIVISIONE

DAMIANI MARIA, DAMIANI PAOLA e DAMIANI SILVIA, di pieno e comune accordo così si dividono i cespiti di cui sono comproprietarie per un terzo indiviso ciascuna (tutti provenienti dalle successioni intestate di:

- Fedele Maria (madre) deceduta il 1° marzo 2000;
- Damiani Francesco (padre) deceduto l'11 marzo 2003)

PRIMA QUOTA

Resta definitivamente assegnata a DAMIANI MARIA, che accetta, ed è composta dai seguenti beni:

- a) piena ed esclusiva proprietà del seguente cespite facente parte del fabbricato sito in

NAPOLI

alla Via Nicola Nicolini 47:

- unità immobiliare al piano terra avente due ingressi dal viale di accesso privato, composta da locali disimpegno e da locale deposito per complessivi catastali metri quadrati duecentotantacinque (mq.285).

DATI CATASTALI

Nel NCEU alla partita 1.201.269 ancora in ditta Damiani Francesco per:

- foglio SCA/16, mappale 393/6, Via Nicolini Nicola 45-47, piano T, int.C, z.c.3, cat.C/2, classe 5, mq.285, RC.E.986,17.

CONFINI

Viale Privato, locale Supergarage (da assegnare in comune a Damiani Paola e Silvia), locale Teleimpianti (da assegnare a Damiani Paola).

VALORE E.220.000,00

b) piena ed esclusiva proprietà del seguente cespite facente parte del fabbricato sito in

NAPOLI

alla Via Nicola Nicolini 47:

- unità immobiliare al primo piano adibita ad uffici avente accesso mediante una scala che parte dai locali disimpegno dell'unità descritta innanzi sub a); composta da un lungo corridoio che introduce agli uffici posti l'uno di seguito all'altro, e dai relativi servizi igienici; per complessivi nove vani e mezzo catastali.

DATI CATASTALI

Nel NCEU alla Partita 1.201.269 ancora in ditta Damiani Francesco per:

- foglio SCA/16, mappale 393/7, Via Nicolini



Nicola 45-47, piano T, int.D, z.c.3, cat.A/10,
 classe 1, vani 9.5, RC.E.4.513,83

CONFINI

Viale privato, locale Supergarage, locale Teleimpianti.

VALORE E.600.000,00

c) piena ed esclusiva proprietà del seguente
 cespite facente parte del fabbricato sito in

NAPOLI

alla Via Nicola Nicolini 47:

- locale terraneo ad uso officina con accesso
 dal civico 45/D di detta Via, di catastali metri
 quadrati cinquantadue (mq.52).

DATI CATASTALI

Nel NCEU ancora in ditta Damiani Francesco per:

- foglio SCA/16, mappale 133/13, Via Nicola Nicolini n.45/D, piano T, z.c. 3, Cat. C/3, cl. 3, mq. 52, RC.E.346,44.

CONFINI

Via Nicola Nicolini, cabina ENEL, locale Supergarage da due lati.

Valore E.100.000,00

d) Partecipazione Societaria di nominali
 E.21.546,00 (15% del capitale sociale) nella Società:

"CO.M.IN. COSTRUZIONI E MONTAGGI INDUSTRIALI S.R.L." con sede in Napoli alla Via Alcide De Gasperi 33, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli 00465800639, iscritta al R.E.A. di Napoli al n.283259, capitale sociale E.143.640,00 interamente versato.

VALORE E.150.000,00

(sulla base della situazione patrimoniale all'11 marzo 2003 data della morte di Damiani Francesco)

VALORE TOTALE DELLA QUOTA EURO 1.070.000,00

SECONDA QUOTA

Resta definitivamente assegnata a DAMIANI PAOLA, che accetta, ed è composta dai seguenti beni:

a) piena ed esclusiva proprietà del seguente cespite sito in

META (Napoli)

alla Via Caracciolo 22:

- unità abitativa composta da un ampio vano di circa mq.70 e da un vano di dimensioni minori oltre accessori al piano terra e da quattro vani ed accessori al primo piano cui si accede da scala interna, con circostante area cortilizia e giardino; il tutto per complessivi undici vani catastali.



DATI CATASTALI

Il tutto è riportato nel NCEU in ditta Damiani Francesco proprietario 667/1000, Damiani Maria, Paola e Silvia proprietari 111/1000 ciascuno, per:

- foglio 3, mappale 717/101, Via Caracciolo 2, piano T-1, Cat.A/7, classe 3, vani 11, RC.E.823,75.

CONFINI

Via Caracciolo, beni Fedele Luigi da due lati.

VALORE E.100.000,00

b) quota di diritti di un sesto (1/6) indiviso (pari a 18/108) in piena proprietà sul seguente cespite facente parte del fabbricato sito in

META (Napoli)

alla Via Caracciolo 22:

- locale garage al piano seminterrato esteso l'intero catastali metri quadrati centoventinove (mq.129).

DATI CATASTALI

L'intero è riportato nel NCEU alla partita 1.002.436 erroneamente in ditta ai soli Damiani Francesco, Maria, Paola e Silvia, per:

- foglio 3, mappale 728/7, Via Caracciolo 2,

piano S1, Cat.C/6, classe 6, mq.129, RC.E.206,53.

CONFINI

L'intero confina con Via Caracciolo, beni Condominio "Parco delle zagare" da più lati.

VALORE 1/6 E.10.000,00

c) piena ed esclusiva proprietà del seguente cespite facente parte del fabbricato sito in

NAPOLI

alla Via Nicola Nicolini 47:

- unità immobiliare al piano seminterrato avente due accessi dal viale di accesso privato di catastali metri quadrati cinquecentotrentasei (mq.536).

DATI CATASTALI

Nel NCEU alla detta partita 1.201.269 per:

- foglio SCA/16, mappale 393/4, Via Nicolini Nicola 45-47, piano T, int.A, z.c.3, cat.C/2, classe 5, mq.536, RC.E.1.854,70.

CONFINI

Rampa di accesso, viale privato e locale Teleimpianti.

VALORE E.220.000,00

d) piena ed esclusiva proprietà del seguente cespite facente parte del fabbricato sito in

NAPOLI



alla Via Nicola Nicolini 47:

- unità immobiliare al piano terra avente accesso mediante una rampa dal viale di accesso privato; costituita da due ambienti di forma rettangolare (per complessivi catastali metri quadrati seicentoquattro) oltre all'area scoperta posta nella parte retrostante di detta unità ed identificata oltre che dai mappali 353 e 354 (salvo altri) di cui appresso, con l'area posta come cuscinetto tra il mappale 983 (comune alle tre condividenti) e l'unità mappale 393/5.

DATI CATASTALI

Il locale è riportato nel NCEU alla detta Partita 1.201.269 per:

- foglio SCA/15, mappale 393/5, Via Nicolini Nicola 45-47, piano T, int.B, z.c.3, cat.C/3, classe 2, mq.604, RC.E.3.431,34;

l'area scoperta è riportata nel NCT alla Partita 1 per:

- foglio 35, mappale 353, Ente Urbano, are 1.40;

- foglio 35, mappale 354, Ente Urbano, are 5.10;

(salvo altri).

CONFINI

Il tutto forma un sol corpo e confina con rampa di accesso, mappale 983 e locale Supergarage.

VALORE E.400.000,00

e) quota di diritti pari a quattrocento millesimi (400/1000) in piena proprietà sul seguente cespite facente parte del fabbricato sito in

NAPOLI

alla Via Nicola Nicolini 47:

- capannone con accesso da detta Via mediante un ampio ingresso con cancello in ferro e da un viale di accesso privato laterale. Detto capannone si articola in un ampio locale giacente su quote diverse, due locali più piccoli ed un blocco uffici con servizi igienici.

DATI CATASTALI

Nel NCEU ancora in ditta Damiani Francesco per:

- foglio SCA/16, mappali 355/1-356/1-357/1, Via Nicolini Nicola 47, piano T, cat.D/8, RC.E.13.420,00.

CONFINI

Via Nicola Nicolini, beni assegnati a Damiani Maria, locale assegnato alla stessa Damiani Paola.

VALORE 4/10 E.312.000,00

Inoltre DAMIANI PAOLA effettua collazione per imputazione dei beni ricevuti in donazione dal padre Damiani Francesco, imputandone il valore



alla presente Seconda Quota, col consenso degli altri dividendi.

Detti beni sono rappresentati dalla nuda proprietà (attualmente piena proprietà a seguito della morte dell'usufruttuario Damiani Francesco) del seguente cespite sito in

SORRENTO (Napoli)

alla località Campitiello:

- appezzamento di terreno AGRICOLO con entróstante fabbricato rurale annesso, esteso catastali ettari uno, are quarantuno e centiare sessantasei (Ha.1.41.66);

(nel NCT al foglio 5 particelle 65, 73, 236 (fabbricato rurale), 237 e 576);

così come meglio descritto nell'atto di donazione per Notar Salvatore Laurenza di Napoli 19 dicembre 1991 trascritto a Napoli II l'8 gennaio 1992 ai nn.863/740.

A detto terreno le parti concordemente attribuiscono il valore di Euro VENTOTTOMILA (E.28.000,00) al momento della morte di Damiani Francesco (TERRENO AGRICOLO CON VALUTAZIONE AUTOMATICA).

VALORE TOTALE DELLA QUOTA EURO 1.070.000,00 (di cui E.1.042.000,00 per i Beni ASSEGNATI ed

E.28.000,00 per i Beni COLLAZIONATI).

TERZA QUOTA

Resta definitivamente assegnata a DAMIANI SILVIA, che accetta, ed è composta dai seguenti beni:

a) piena ed esclusiva proprietà del seguente cespite facente parte del fabbricato sito in

NAPOLI

alla Via Luigia Sanfelice 89:

- unità abitativa al quinto piano distinta col numero interno dieci (int.10), con ingresso dal ballatoio del corpo scala mediante un ingresso comune all'unità int.10/B; composta da quattro vani ed accessori.

DATI CATASTALI

Nel NCEU alla Partita 1.249.910 in ditta Damiani Francesco proprietario 667/1000, Damiani Maria, Paola e Silvia proprietari 111/1000 ciascuno, per:

- foglio AVV/15, mappale 707/104, Via Sanfelice Luigia 89, piano 5, int.10, z.c.6, cat.A/2, classe 8, vani 6, RC.E.1.332,46; (proveniente dal mappale 707/16).

CONFINI

Unità int.10/B, ingresso comune, beni Colussi A-

driana.

VALORE E.260.000,00

b) piena ed esclusiva proprietà del seguente cespite facente parte del fabbricato sito in

NAPOLI

alla Via Luigia Sanfelice 89:

- unità abitativa al quinto piano distinta col numero interno dieci B (int.10/B), con ingresso dal ballatoio del corpo scala mediante un ingresso comune all'unità int.10; composta da tre vani ed accessori.

DATI CATASTALI

Nel NCEU alla detta Partita 1.249.910 per:

- foglio AVV/15, mappale 707/105, Via Sanfelice Luigia 89, piano 5, int.10B, z.c.6, cat.A/2, classe 8, vani 5.5, RC.E.1.221,42; (proveniente dal mappale 707/16).

CONFINI

Via Luigia Sanfelice, unità int.10, ingresso comune, pianerottolo.

VALORE E.260.000,00

c) piena ed esclusiva proprietà del seguente cespite facente parte del fabbricato sito in

NAPOLI

alla Via Luigia Sanfelice 89:

- locale al piano seminterrato di catastali metri quadrati undici (mq.11).

DATI CATASTALI

Nel NCEU alla detta Partita 1.249.910 per:

- foglio AVV/15, mappale 707/103, Via Sanfelice Luigia 89, piano S1, z.c.6, cat.C/6, classe 7, mq.11, RC.E.113,05.

CONFINI

Passaggio condominiale, scale, e locale di proprietà Carminio Maria Grazia (o suoi aventi causa).

VALORE E.30.000,00

d) piena ed esclusiva proprietà del seguente cespite facente parte del fabbricato sito in

NAPOLI

alla Via Luigia Sanfelice 89:

- posto auto distinto con la lettera "D" sito nel locale al piano seminterrato; di catastali metri quadrati dieci (mq.10).

DATI CATASTALI

Nel NCEU alla detta Partita 1.249.910 per:

- foglio AVV/15, mappale 707/21, Via Sanfelice Luigia 89, piano S1, int.D, z.c.6, cat.C/6, classe 7, mq.10, RC.E.102,77.

CONFINI



Zona condominiale, posto auto "E" e locale deposito di cui sub c).

VALORE E.30.000,00

e) quota di diritti pari a seicento millesimi (600/1000) in piena proprietà sul seguente cespite facente parte del fabbricato sito in

NAPOLI

alla Via Nicola Nicolini 47:

- capannone con accesso da detta Via mediante un ampio ingresso con cancello in ferro e da un viale di accesso privato laterale. Detto capannone si articola in un ampio locale giacente su quote diverse, due locali più piccoli ed un blocco uffici con servizi igienici.

DATI CATASTALI

Nel NCEU ancora in ditta Damiani Francesco per:

- foglio SCA/16, mappali 355/1-356/1-357/1, Via Nicolini Nicola 47, piano T, cat.D/8, RC.E.13.420,00;

confinante come nella Seconda Quota.

VALORE 6/10 E.468.000,00

Inoltre DAMIANI SILVIA effettua collazione per imputazione dei beni ricevuti in donazione dal padre Damiani Francesco, imputandone il valore alla presente Terza Quota, col consenso degli

altri condividenti.

Detti beni sono rappresentati dalla nuda proprietà (attualmente piena proprietà a seguito della morte dell'usufruttuario Damiani Francesco) del seguente cespite sito in

SORRENTO (Napoli)

alla località Campitiello:

- appezzamento di terreno esteso catastali ettari uno, are sedici e centiare venti (Ha.1.16.20);

nel NCT al foglio 5, particella 226;

così come meglio descritto nell'atto di donazione per Notar Salvatore Laurenza di Napoli 19 dicembre 1991 trascritto a Napoli II l'8 gennaio 1992 ai nn.864/741.

A detto terreno le parti concordemente attribuiscono il valore di Euro VENTIDUEMILA (E.22.000,00) al momento della morte di Damiani Francesco (TERRENO AGRICOLO CON VALUTAZIONE AUTOMATICA).

VALORE TOTALE DELLA QUOTA EURO 1.070.000,00 (di cui E.1.048.000,00 per i Beni ASSEGNATI ed E.22.000,00 per i Beni COLLAZIONATI).

PATTI

Le parti dichiarano di essere a conoscenza di



quanto segue:

1) che le unità immobiliari facenti parte del fabbricato in NAPOLI alla Via Nicola Nicolini 47 sono gravate dall'ipoteca iscritta a Napoli I il 27 marzo 1986 ai nn.6195/1110 a favore dell'I-SVEIMER in rinnovazione dell'ipoteca accesa il 30 marzo 1966 ai nn.16415/2749. Tale ipoteca è da ritenere peraltro solo formalmente accesa in quanto il relativo debito è stato totalmente estinto; le spese per la eventuale cancellazione di detta ipoteca cedono a carico delle tre condividenti in parti eguali fra loro;

2) che a carico delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato in NAPOLI alla Via Nicola Nicolini 47 individuate dai mappali 393/6 e 393/7 (entrambe assegnate a Damiani Maria) esiste domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica trascritta a Napoli I il 17 novembre 1999 ai nn.24412/14857 a favore della Società NOVARREDO S.R.L. con sede in Napoli;

3) [Le parti condividenti convengono che resta comune per un terzo (1/3) indiviso ciascuna qualunque eventuale porzione immobiliare non oggetto di assegnazione col presente atto.

Le quote sono comprensive di tutte le pertinen-

ze, accessioni, servitù attive e passive, usi, passaggi, diritti, oneri, obbligazioni reali comunque inerenti i rispettivi cespiti, nel cui separato possesso le parti condividenti sono immesse da oggi.

Le parti dichiarano di aver proceduto fra di loro ad ogni aggiusto di rata dal momento dell'origine della comunione fino ad oggi e si rilasciano reciproca quietanza.

Le parti rinunziano a qualunque azione di riduzione o di rescissione per lesione.]

Le parti dichiarano che:

- le quote di fatto corrispondono alle quote di diritto;
- che non vi sono conguagli.

Si rinunzia all'ipoteca legale.

ART. 3 - DICHIARAZIONI FISCALI

Ai fini fiscali le parti dichiarano:

- che il valore della massa divisa è di Euro
TREMILIONIDUECENTODIECIMILA (E.3.210.000,00) **DI**
CUI E.3.160.000,00 PER I BENI ASSEGNATI E DIVISI
ed E.50.000,00 PER I BENI OGGETTO DI COLLAZIONE.

- che le quote hanno i seguenti valori:
E.1.070.000,00 (euro unmilionesettantamila) per
la Prima Quota assegnata a Damiani Maria;

E.1.070.000,00 (euro unmilionesettantamila) per
la Seconda Quota assegnata a Damiani Paola;

E.1.070.000,00 (euro unmilionesettantamila) per
la Terza Quota assegnata a Damiani Silvia.

Le spese del presente atto e consequenziali ce-
dono come per legge.

ART. 4 - DICHIARAZIONE URBANISTICA

Ai sensi e per gli effetti della Legge 28 feb-
braio 1985 n. 47 e successive disposizioni, le
parti condividenti, consapevoli delle sanzioni
penali per le ipotesi di falsità in atti e di-
chiarazioni mendaci previste dall'Art.76 del
D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445,

DICHIARANO

che la costruzione di tutte le porzioni di fab-
bricato urbano in oggetto risulta iniziata in
data anteriore al primo settembre 1967 in forza
delle autorizzazioni amministrative richieste
dalla normativa vigente all'epoca.

Di quest'atto in parte scritto a mano ed in
parte dattiloscritto da persona di mia fiducia
sotto la mia direzione in otto fogli su ventino-
ve facciate per intero oltre la presente, io No-
taio, presenti i testi, ho dato lettura alle
parti che lo dichiarano conforme alla loro vo-

iontà.

Firmato:

DAMIANI MARIA

DAMIANI PAOLA

DAMIANI SILVIA

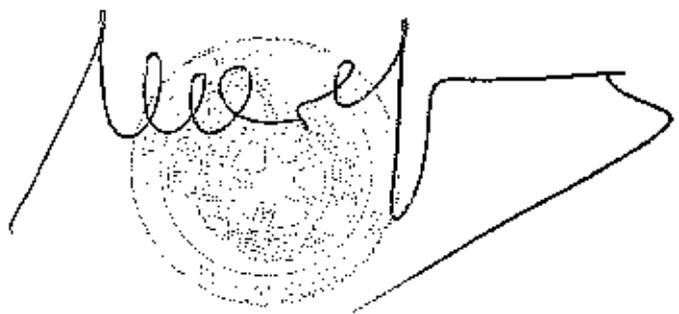
PUNZO SERGIO

COTICELLI SEBASTIANO

Notaio ADOLFO CANNAVALE (Sigillo).



(17/2004) ...
 ...
 ... 16 ...
 ... 27 FEB. 2004 ...


 Mose

Dott. Adolfo Cannavale

Notaio

COPIA AUTENTICA

Dell'atto ACCETTAZIONI DI EREDITA' - DIVISIONE EREDITARIA

Del 17 febbraio 2004 Rep. 55229 Racc. 11323

Tra Damlani Maria - Damiani Paola - Damiani Silvia

E _____

ADEMPIMENTI RELATIVI ALL'ATTO:

Registrazione: Ufficio del Registro Castellammare di Stabia

il 27 febbraio 2004 Al n. 163

Pagati E. 32.488,88

Trascrizione: Conservatoria del RR. II. di Napoli I

il 17 marzo 2004 Al nn. 6889/4349

6890/4350 - 6891/4351

Conservatoria del RR. II. di Napoli II

il 17 marzo 2004 Al nn. 12639/9211

12640/9212 - 12641/9213

Notificato: _____

Voltura: _____

Al Comune di Napoli – Dipartimento di Pianificazione

Istanza di Riclassificazione delle unità edilizie in Napoli, via Nicola Nicolini 45 C/D, 47, 47/A/B

Allegato 1.2

Titolo di proprietà

Azienda Agricola Terra dei Sapori s.r.l.

Amm. Unico Antonio Rea

2017

Ex Damiani Concetta

capannone p.lla 393 sub 14 cat. C/2



Repertorio N. 1947

Raccolta N. 1336

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

Notaio Michele Francesco
Scardaccione

Il giorno dieci aprile duemiladiciassette in Napoli e nel mio studio.

= 10 - 04 - 2017 =

Avanti a me Dr. MICHELE FRANCESCO SCARDACCIONE, Notaio iscritto al Ruolo dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, residente in Napoli con studio alla Via Ponte di Tappia n. 47,

SONO PRESENTI

DAMIANI CONCETTA, nata a Napoli il 20 novembre 1964, con domicilio anche fiscale in Sant'Agnello (NA), Corso Italia n. 123, c.f. DMN CCT 64S60 F839 V

La società "**AZIENDA AGRICOLA TERRA DEI SAPORI S.R.L.**", con sede in Volla (NA), Via Tamburriello n. 18/A, capitale di Euro 10.000,00 interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di NAPOLI, numero di iscrizione e Codice Fiscale 01464620887, R.E.A. N. 923160, in persona di:

REA ANTONIO, nato a Cercola (NA) il 21 gennaio 1979, nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante, domiciliato per la carica presso la sede sociale

Della identità personale dei costituiti io Notaio sono certo.

Preliminarmente ai sensi e per gli effetti dell'art. 2659 c.c. Concetta DAMIANI dichiara di essere di stato libero.

ARTICOLO 1 - CONSENSO ED OGGETTO

Concetta DAMIANI

VENDE

alla società "**AZIENDA AGRICOLA TERRA DEI SAPORI S.R.L.**" che a mezzo del costituito rappresentante legale

ACQUISTA

la piena proprietà della seguente unità immobiliare sita in Napoli alla via Nicola Nicolini n. 47, e precisamente:

- locale deposito della superficie di circa mq. 810 (ottocentodieci), avente l'accesso dal cortile al quale si accede dalla via Nicola Nicolini ed attraverso la residua proprietà del dante causa della parte venditrice Francesco DAMIANI, confinante con proprietà Damiani Paola e Silvana, con residua proprietà parte venditrice e con proprietà Marotta.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Napoli sez. SCA, fol. 16, p.lla 393/14, z.c. 3, cat. C2, cl. 1, mq. 810, R.C. Euro 1.505,98; via Nicola Nicolini n. 47, p. T

ARTICOLO 2 - PRECISAZIONI

La vendita comprende i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, nonchè la quota condominiale delle cose comuni del fabbricato del quale il cespite in oggetto è parte, così come elencate dall'art. 1117 C.C., dai titoli di provenienza e dal regolamento di condominio ove esistente. In particolare le parti precisano che nel presente atto è ricompresa la servitù

R E G I S T R A T O
Agenzia Entrate
di NAPOLI 1
il 14/04/2017
al n. 7634
Serie 1T
€. 33.400,00

T R A S C R I T T O
Agenzia del
Territorio
di NAPOLI 1
in data 14/04/2017
ai N.ri 10306/7745

di passaggio per accedere al cespite in oggetto così come indicata nell'atto di donazione per Notaio Vittorio Margarita di Napoli in data 21 dicembre 1990, Rep. N. 19377/3182 appresso citato.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52:

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto, che in copia non autentica - previa visione ed approvazione - si allega al presente atto sotto la lettera "A";

- la parte alienante dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;

- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

ARTICOLO 3 - PRECISAZIONI URBANISTICHE

In relazione a quanto previsto dalla normativa urbanistica vigente, la parte venditrice, da me avvertita, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, sulle responsabilità cui può andare incontro in caso di dichiarazione falsa o reticente,

D I C H I A R A

che il fabbricato di cui fa parte il cespite oggetto di questo atto, è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

Dichiara altresì che il cespite in oggetto non ha subito alcuna trasformazione o modificazione per la quale sarebbe stata necessaria la sanatoria prevista dagli artt. 31 e seguenti della citata legge n. 47/85, ovvero dall'art. 39 della legge 23 dicembre 1994 N. 724.

ARTICOLO 4 - PREZZO - QUIETANZA - RINUNZIA IPOTECA LEGALE

Le parti da me avvertite, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, sulle responsabilità cui possono andare incontro in caso di dichiarazione falsa o reticente, ai sensi dell'articolo 35, comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223,

D I C H I A R A N O

a) il prezzo della vendita è stato convenuto in complessivi Euro 370.000,00 (trecentosettantamila virgola zerozero)

b) detto prezzo risulta così pagato:

b1) quanto ad Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) sono stati pagati prima d'ora a mezzo di un assegno bancario tratto sulla UBI Banca intestato a Damiani Concetta, recante la clausola non trasferibile, identificato dal n. 5623001983-01, in data 10 febbraio 2017;

b2) quanto ad Euro 355.000,00 (trecentocinquantacinquemila virgola zero zero) sono pagati in questo momento a mezzo di due assegni circolari emessi dalla UBI Banca in data odierna,

recanti la clausola non trasferibile, intestati a Damiani Concetta, e precisamente:

--- A.C. n. 2200046577-01 dell'importo di Euro 155.000,00 (centocinquantacinquemila virgola zero zero);

--- A.C. n. 2200046578-02 dell'importo di Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero);

c) di essersi avvalse, quale mediatore immobiliare, di ANNUNZIATA Sofia, nata a Napoli il 30 settembre 1967, titolare dell'omonima ditta individuale, con sede in Napoli alla Via Cilea n. 250 C.F. NNNSFO67P70F839X, Partita IVA 07260371211, R.E.A. Na878040;

d) di avere corrisposto alla Società medesima, quale spesa sostenuta per la detta mediazione, i seguenti importi:

d1) Euro 5.490,00 (cinquemilaquattrocentonovanta virgola zero zero) da parte del venditore, a mezzo assegno bancario tratto in data odierna sul Banco di Napoli, intestato a Sofia Annunziata, recante la clausola non trasferibile, ed identificato dal n. 1062220128-08; il tutto giusta fattura N. 3 del 10 aprile 2017;

D2) Euro 10.200,00 (diecimiladuecento virgola zero zero) da parte dell'acquirente, a mezzo assegno bancario tratto in data odierna sulla UBI Banca, intestato a Sofia Annunziata, recante la clausola non trasferibile, identificato dal n. 5006932555-01; il tutto giusta fattura N. 4 del 10 aprile 2017.

La parte venditrice, ritira i predetti assegni e salvo il buon fine degli stessi, rilascia quietanza dell'intero prezzo pattuito e rinuncia all'ipoteca legale.

ARTICOLO 5 - POSSESSO - GARANZIE - PROVENIENZA

La parte venditrice:

--trasmette fin da questo momento il possesso del cespite in oggetto, nello stato in cui esso si trova, libero da persone e cose, alla parte compratrice, che da oggi ne godrà i frutti e ne sopporterà i relativi oneri;

--garantisce il diritto alienato, l'immobile che lo concerne e l'inesistenza di pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

--garantisce inoltre di essere al corrente con il pagamento di qualsiasi onere condominiale, imposta diretta o indiretta e tassa comunque afferente il cespite in oggetto e si impegna a corrispondere quelli eventualmente dovuti fino ad oggi, anche se accertati o iscritti a ruolo in epoca successiva al presente contratto.

La parte venditrice dichiara di essere divenuta proprietaria dell'immobile in oggetto in virtù del seguente titolo:

- atto di donazione per Notaio Vittorio Margarita di Napoli in data 21 dicembre 1990, Rep. N. 19377/3182, registrato a Napoli il 10 gennaio 1991 al n. 2675/V e trascritto a Napoli 1 il 10 gennaio 1991 ai nn. 1327/1154 e a Napoli 2 il 10 gennaio 1991 ai nn. 1826/1133, in virtù del quale Francesco DAMIANI (nato a Napoli il 3 febbraio 1920) donava alla propria nipote Concetta

DAMIANI l'immobile in oggetto.

ARTICOLO 6 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTI

In relazione a quanto previsto dal D.Lgs. N. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, le parti, previamente informata da me Notaio sulla disciplina in materia di certificazione energetica e di obblighi in tema di consegna dei libretti degli impianti

DICHIARANO

che il cespite in oggetto è privo di qualsiasi tipo di impianto e, pertanto, per esso non trova applicazione la predetta disciplina.

ARTICOLO 7 - DICHIARAZIONI FISCALI - SPESE

Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico della parte compratrice.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Il presente atto viene sottoscritto alle ore diciassette e trenta.

Di questo atto in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte scritto da me su fogli due per facciate otto ho dato lettura alle parti che lo approvano.

Firmato:

CONCETTA DAMIANI, REA ANTONIO.

Michele Francesco SCARDACCIONE NOTAIO sigillo

Data: 06/04/2017 - n. T312763 - Richiedente: SCRMIHL77C31F839M

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NADDTU202del 24/05/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Napoli**

Via Nicola Nicolini

civ. 47

Identificativa Catastale:

Sezione: **SCA**
Foglio: **16**
Particella: **393**
Subalterno: **14**

Compilata da:
Russo Pasquale

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Napoli

N. 5367

Scheda n. **1**

Scala 1: **500**

*Allegato "A" all'atto
rep. n. 1947
rot. n. 1336*

SAGOMA EDIFICIO

PIANO TERRA

p.lla 333

*Comitato Dammigri
Residenti*

[Signature]



altra u.i.



p.lla 346

p.lla 349

VIA NICOLA NICOLINI



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/04/2017 - Comune di NAPOLI (F839) - Sez. Urb. SCA - Foglio: 16 - Particella: 393 - Subalterno: 14 - VIA NICOLA NICOLINI n. 47 piano: 7.

Ultima planimetria in atti

Data: 06/04/2017 - n. T312763 - Richiedente: SCRMIHL77C31F839M

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

La presente copia realizzata con sistema elettronico, composta di N. sei facciate è conforme all'originale e si rilascia per uso consentito.

Napoli, 7 giugno 2017

Al Comune di Napoli – Dipartimento di Pianificazione

Istanza di Riclassificazione delle unità edilizie in Napoli, via Nicola Nicolini 45 C/D, 47, 47/A/B

Allegato 1.3

Titolo di proprietà

Azienda Agricola Terra dei Sapori s.r.l.

Amm. Unico Antonio Rea

2017

Ex Damiani Concetta

negozio p.lla 393 sub 102 cat. C/1



Repertorio N. 1948

Raccolta N. 1337

CONTRATTO DI GODIMENTO IN FUNZIONE DELLA SUCCESSIVA VENDITA

(Art. 23 della legge 12 Settembre 2014 n. 133)

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno dieci aprile duemiladiciassette in Napoli e nel mio studio.

= 10 - 04 - 2017 =

Avanti a me Dr. MICHELE FRANCESCO SCARDACCIONE, Notaio iscritto al Ruolo dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, residente in Napoli con studio alla Via Ponte di Tappia n. 47,

SONO PRESENTI

DAMIANI CONCETTA, nata a Napoli il 20 novembre 1964, con domicilio anche fiscale in Sant'Agnello (NA), Corso Italia n. 123, c.f. DMN CCT 64S60 F839 V di seguito parte concedente;

La società "**AZIENDA AGRICOLA TERRA DEI SAPORI S.R.L.**", con sede in Volla (NA), Via Tamburriello n. 18/A, capitale di Euro 10.000,00 interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di NAPOLI, numero di iscrizione e Codice Fiscale 01464620887, R.E.A. N. 923160, in persona di:

REA ANTONIO, nato a Cercola (NA) il 21 gennaio 1979, nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante, domiciliato per la carica presso la sede sociale di seguito parte conduttrice.

Dell'identità personale dei costituiti io Notaio sono certo.

Preliminarmente ai sensi e per gli effetti dell'art. 2659 c.c. Concetta DAMIANI dichiara di essere di stato libero.

PREMESSO

- che la Parte Concedente è proprietaria di un locale commerciale sito in Napoli alla via Nicola Nicolini, dislocato tra piano terra e primo della consistenza di circa mq. 84 (ottantaquattro), confinante con residua proprietà società acquirente, con via Nicola Nicolini e con cabina ENEL, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Napoli sez. SCA, fol. 16, p.lla 133/102;

- che a fronte della volontà manifestata dalla signora Concetta DAMIANI di vendere detto immobile, la società "**AZIENDA AGRICOLA TERRA DEI SAPORI S.R.L.**" ha manifestato la propria disponibilità ad acquistarlo, mediante la stipula di un contratto avente le caratteristiche di cui all'art. 23 D.L. 12 settembre 2014 n. 133 convertito con legge 11 novembre 2014 n. 164, ossia mediante la stipula di un contratto che preveda la immediata concessione del godimento dell'immobile alla parte conduttrice, a fronte del pagamento di un canone a favore della parte concedente, e con diritto della parte conduttrice di acquistarlo entro un termine determinato, imputando al corrispettivo del trasferimento la parte del canone indicata nel contratto;

- che alla proposta avanzata dalla parte conduttrice e di cui

R E G I S T R A T O
Agenzia Entrate
di NAPOLI 1
il 14/04/2017
al n. 7637
Serie 1T
€. 1.100,00

al precedente punto ha aderito la parte concedente, per cui le parti intendono, ora, formalizzare, il relativo contratto

TUTTO CIO' PREMESSO

e da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti qui costituite convengono e stipulano quanto segue

ARTICOLO 1 - CONSENSO ED OGGETTO

CONCESSIONE DEL GODIMENTO

La signora Concetta DAMIANI, quale parte Concedente

CONCEDE IN GODIMENTO

alla società "**AZIENDA AGRICOLA TERRA DEI SAPORI S.R.L.**", che così come rappresentata, quale parte conduttrice

ACCETTA

il diritto di godimento sulla seguente unità immobiliare sita in Napoli alla via Nicola Nicolini n. 47/A - 47/B, e precisamente:

- locale commerciale dislocato tra piano terra e primo della consistenza di circa mq. 84 (ottantaquattro), confinante con residua proprietà società acquirente, con via Nicola Nicolini e con cabina ENEL.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Napoli sez. SCA, fol. 16, p.lla 133/102, z.c. 3, cat. Cl, cl. 6, mq. 84, R.C. Euro 3.223,31; via Nicola Nicolini n. 47/A - 47/B, p. T-1

1.1 L'immobile viene consegnato, con effetto dalla data odierna, alla parte conduttrice, che quindi, a decorrere dalla data odierna, ne acquista il materiale godimento, e ne assume i rischi, compresi i rischi per eventuali vizi sopravvenuti e per il perimento del bene, sempreché non dovuti a cause imputabili alla parte concedente. Per i vizi preesistenti, invece, vale quanto in appresso convenuto sub ART. 5.

1.2 La parte conduttrice assume, pertanto, sin d'ora a proprio carico ogni e qualsiasi rischio inerente al perimento ed al deterioramento dell'immobile, come pure ogni rischio relativo alla responsabilità civile nei confronti di terzi, nei termini sopra convenuti al precedente punto 1.1.

1.3 La parte conduttrice, in deroga al disposto dell'art. 1002 c.c., così come richiamato dall'art. 23 D.L. 133/2004, viene espressamente dispensata dalla parte concedente, sia dal fare l'inventario che dal prestare garanzia.

1.4 L'immobile viene concesso in buono stato di conservazione, come la parte conduttrice, attesta e conferma.

1.5 La parte conduttrice è espressamente autorizzata a sub locare il bene concesso in godimento.

ARTICOLO 2 - OBBLIGHI DELLE PARTI

2.1 Le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria dell'immobile (e relative parti condominiali) sono a carico della parte conduttrice. Si intendono di ordinaria manutenzione le riparazioni che riguardino elementi accessori dell'immobile

che, per loro natura, si consumano e deteriorano per il solo effetto del loro uso normale; sono pure a carico della parte conduttrice le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione (art. 1004 c.c.).

2.2 La parte concedente autorizza espressamente la parte conduttrice ad effettuare lavori di ristrutturazione ordinaria e straordinaria sul cespite in oggetto, le parti convengono che i relativi oneri saranno a carico della parte conduttrice. In particolare la parte concedente autorizza la parte conduttrice ad effettuare l'accorpamento materiale del cespite in oggetto con la residua proprietà della parte conduttrice. La parte concedente si obbliga, inoltre, a sottoscrivere eventuali autorizzazioni richieste dalla autorità amministrativa per il compimento dei lavori.

ARTICOLO 3 - DURATA DELLA CONCESSIONE DEL GODIMENTO

3.1 La durata della concessione del godimento di cui al precedente ART. 1 è stabilita dalle parti in anni tre a decorrere dalla data odierna.

ARTICOLO 4 - DIRITTO ALL'ACQUISTO

4.1 Alla parte conduttrice è riconosciuto il diritto ad acquistare l'immobile in oggetto (di seguito "il diritto di acquisto").

Il diritto di acquisto potrà essere esercitato a partire dalla data del 10 aprile 2019 e fino alla scadenza del termine di durata della concessione del godimento di cui al precedente ART. 3.1 (di seguito "il termine per l'acquisto"). Nel caso di mancato rispetto de "il termine per l'acquisto", la parte conduttrice s'intenderà decaduta dal diritto di acquistare l'immobile, quale disciplinato dal presente articolo.

4.2 Per l'esercizio del proprio diritto di acquisto, la parte conduttrice dovrà inviare, alla parte concedente, entro il termine per l'acquisto, apposita dichiarazione scritta da cui risulti la propria volontà di esercitare il diritto di acquisto, e da spedirsi con lettera raccomandata A.R. o con posta elettronica certificata all'indirizzo concettadamiani@pec.it (di seguito la "dichiarazione di acquisto"). L'atto finale di trasferimento dell'immobile (di seguito "l'atto di compravendita") dovrà essere stipulato entro i sessanta giorni successivi alla ricezione della dichiarazione di acquisto, nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, ai fini della sua trascrizione.

4.3 Una volta formalizzata la dichiarazione di acquisto, in caso di inadempimento, la parte non inadempiente potrà richiedere l'esecuzione in forma specifica del contratto ai sensi dell'art. 2932 c.c., salvo il risarcimento dei danni eventualmente subiti.

4.4 Nel caso in cui la parte conduttrice non eserciti, nei termini sopra convenuti, il diritto all'acquisto, il presente

contratto cesserà di produrre ogni effetto alla scadenza del termine sopra convenuto al precedente ART. 3, con la conseguenza che, a tale data:

i) la parte conduttrice dovrà riconsegnare alla parte concedente l'immobile, nello stesso stato di conservazione in cui attualmente si trova (salvo il deterioramento d'uso e salvo i lavori autorizzati); il diritto alla riconsegna dell'immobile spetterà alla parte concedente alla scadenza del termine di durata, senza che debbano ricorrere altre condizioni.

ARTICOLO 5 - PRECISAZIONI

Il presente trasferimento comprende i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, per quanto occorrer possa:

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto, che in copia non autentica - previa visione ed approvazione - si allega al presente atto sotto la lettera "A";

- la parte concedente dichiara, e la parte conduttrice ne prende atto, che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;

- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

ARTICOLO 6 - PRECISAZIONI URBANISTICHE

In relazione a quanto previsto dalla normativa urbanistica vigente, la parte concedente, da me avvertita, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, sulle responsabilità cui può andare incontro in caso di dichiarazione falsa o reticente,

D I C H I A R A

che il fabbricato di cui fa parte il cespite oggetto di questo atto, è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

Dichiara altresì che il cespite in oggetto non ha subito alcuna trasformazione o modificazione per la quale sarebbe stata necessaria la sanatoria prevista dagli artt. 31 e seguenti della citata legge n. 47/85, ovvero dall'art. 39 della legge 23 dicembre 1994 N. 724.

ARTICOLO 7 - CANONI - PREZZO DI VENDITA

Le parti da me avvertite, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, sulle responsabilità cui possono andare incontro in caso di dichiarazione falsa o reticente, ai sensi dell'articolo 35, comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223,

D I C H I A R A N O

- che il corrispettivo del presente contratto dovrà essere

pagato dalla parte conduttrice alla parte concedente mediante canoni mensili, per tutta la durata fissata per il presente contratto o, comunque, sino al momento della cessione dell'immobile alla parte conduttrice, ai sensi precedente ART. 4.

Il canone mensile (comprensivo sia della componente da imputare alla concessione del godimento che della componente da imputare al prezzo di vendita), è stato convenuto e qui si conferma, in Euro 1.000,00 (mille virgola zerozero).

Le parti riconoscono che il canone è stato da esse determinato nella misura innanzi indicata in ragione della natura unitaria dell'operazione e, dunque, in considerazione dell'eventuale futuro acquisto della proprietà in favore della parte conduttrice.

Il pagamento dei canoni dovrà essere effettuato, entro il giorno dieci di ogni mese, mediante bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dalla parte concedente.

Pertanto la prima rata scadrà il 10 maggio 2017 e l'ultima scadrà il 10 aprile 2020;

- che per la stipulazione del presente contratto le parti contraenti non si sono avvalse di un mediatore.

Le parti convengono e riconoscono che di ciascun canone mensile:

- l'importo di Euro 500,00 (cinquecento virgola zerozero) costituisce la componente da imputare a corrispettivo della concessione del godimento di cui al precedente ART. 1;

- l'importo di Euro 500,00 (cinquecento virgola zerozero) costituisce la componente da imputare al prezzo di vendita, a seguito dell'esercizio del diritto all'acquisto di cui al precedente ART. 4.

5.4 Il prezzo di vendita, a seguito dell'esercizio del diritto all'acquisto di cui al precedente ART. 4, è stato convenuto e qui si conferma in Euro 82.000,00 (ottantaduemila virgola zerozero).

In occasione della stipula dell'atto di compravendita, la parte conduttrice, per l'acquisto dell'immobile in oggetto, dovrà, pertanto, versare alla parte concedente il prezzo sopra convenuto, decurtato dell'importo complessivo della componente dei canoni da imputare al prezzo di cessione, ai sensi del precedente punto, versato sino a quel momento, pertanto se la stipula avverrà al termine dei 36 mesi al momento dell'atto dovranno essere pagati Euro 64.000,00 (sessantaquattromila virgola zerozero), ovvero la maggior cifra nel caso in cui la stipula avvenga in un periodo antecedente lo scadere del termine di trentasei mesi da oggi.

Con il perfezionamento dell'atto di trasferimento dell'immobile, cesserà l'obbligo di versamento dei canoni posto a carico della parte conduttrice.

ARTICOLO 8 - POSSESSO - GARANZIE - PROVENIENZA

La parte concedente trasferirà l'immobile alla parte conduttrice nello stato di fatto in cui si troverà al momento

della stipula dell'atto di compravendita, così come in quel momento detenuto dalla parte conduttrice, in forza della concessione del godimento di cui al precedente ART. 1, con ogni inerente diritto, accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva; dalla data di trasferimento della proprietà saranno a carico della parte conduttrice tutte le spese e tutti gli oneri relativi all'immobile ed a suo favore saranno tutti i frutti da esso dipendenti.

La parte concedente:

- garantisce di avere la piena titolarità e la libera disponibilità dell'immobile;
- garantisce da ogni ipotesi di evizione sia totale che parziale nonché l'inesistenza di qualsiasi ipotesi di prelazione;
- garantisce che l'immobile è attualmente libero da pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della seguente formalità:
 - ipoteca legale iscritta il 23 marzo 2005 ai nn. 9777/3905 a favore della GEST. LINE S.P.A. e contro Concetta DAMIANI per un importo di Euro 316.025,94 (trecentosedicimilaventicinque virgola novantaquattro) gravante, fra l'altro, l'immobile in oggetto.

La parte concedente garantisce che l'immobile sarà al momento dell'atto di compravendita, libero da ogni iscrizione ipotecaria o trascrizione pregiudizievole, ivi compresa l'ipoteca innanzi indicata.

A tal fine la parte concedente si impegna ad ottenere prima della stipula dell'atto di compravendita la cancellazione definitiva dai RR.II. della formalità pregiudizievole attualmente in essere.

Il mancato adempimento, nei termini, dell'impegno qui assunto dalla parte concedente, costituirà inadempimento contrattuale imputabile alla parte concedente stessa, ai fini di cui al successivo ART. 10.

-garantisce inoltre di essere al corrente con il pagamento di qualsiasi onere, imposta diretta o indiretta e tassa comunque afferente il cespite in oggetto e si impegna a corrispondere quelli dovuti fino al momento della stipula del contratto di compravendita.

La parte concedente dichiara di essere divenuta proprietaria dell'immobile in oggetto in virtù del seguente titolo:

- atto di donazione per Notaio Vittorio Margarita di Napoli in data 21 dicembre 1990, Rep. N. 19377/3182, registrato a Napoli il 10 gennaio 1991 al n. 2675/V e trascritto a Napoli 1 il 10 gennaio 1991 ai nn. 1327/1154 e a Napoli 2 il 10 gennaio 1991 ai nn. 1826/1133, in virtù del quale Francesco DAMIANI (nato a Napoli il 3 febbraio 1920) donava alla propria nipote Concetta DAMIANI l'immobile in oggetto.

ARTICOLO 9 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTI

In relazione a quanto previsto dal D.Lgs. N. 192/2005 e

successive modifiche ed integrazioni, la parte conduttrice, previamente informata da me Notaio sulla disciplina in materia di certificazione energetica e di obblighi in tema di consegna dei libretti degli impianti

DICHIARA

---di aver ricevuto dalla parte concedente le informazioni in ordine alla certificazione energetica ed ai libretti degli impianti e della connessa documentazione, in relazione al cespite in oggetto;

---di aver ricevuto dalla parte concedente l'attestato di prestazione energetica dell'immobile, redatto dal geometra Alessandro Miccio in data 27 marzo 2017 che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Detto attestato dovrà essere allegato anche all'atto di compravendita, ai sensi dell'art. 6, c. 3, d. lgs. 192/2005.

ART. 10 - ADEMPIMENTO E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

10.1 Salvo quanto previsto ai precedenti Articoli 1.4, 4.3 e 5.3, nel caso di mancato adempimento a taluno degli obblighi assunti dalle parti con il presente contratto, la parte non inadempiente potrà a sua scelta:

- o chiedere l'adempimento (artt. 2930 e segg. c.c.)
- o chiedere la risoluzione del presente contratto (artt. 1453 e segg. c.c.)

salvo, in ogni caso, il risarcimento dei danni eventualmente subiti.

10.2 Nel caso in cui la parte non inadempiente intenda avvalersi della risoluzione, ricorrendone i presupposti ai sensi dell'art. 1455 c.c., dovrà intimare all'altra parte di adempiere, fissando alla stessa, con lettera raccomandata A.R., un ulteriore termine, non inferiore a 15 e non superiore a 45 giorni, con dichiarazione che decorso inutilmente detto termine, il presente contratto s'intenderà risolto di diritto (art. 1454 c.c.).

10.3 In tutti i casi in cui si verifica la risoluzione del presente contratto:

i) la parte conduttrice dovrà riconsegnare alla parte concedente gli immobili, nello stesso stato di conservazione in cui attualmente si trovano (salvo il deterioramento d'uso e salvo i lavori autorizzati); si applica anche in questo caso quanto disposto nel precedente ART. 4.4 sub i).

ii) in caso di inadempimento imputabile alla parte conduttrice, la parte concedente avrà diritto di acquisire definitivamente i canoni pagati per l'intera componente imputata alla concessione del godimento mentre dovrà restituire alla parte conduttrice una percentuale pari al 50% della componente dei canoni imputata al prezzo di vendita, con diritto pertanto a trattenere la restante percentuale del 50% a titolo di indennità;

iii) in caso di inadempimento imputabile alla parte concedente, la stessa potrà trattenere i canoni pagati per

l'intera parte degli stessi imputata al godimento mentre dovrà restituire alla parte conduttrice il doppio dei canoni imputati al prezzo di vendita, maggiorato degli interessi legali;

iv) si dovrà procedere tra le parti agli eventuali rimborsi e agli eventuali pagamenti di indennità quali previsti nelle disposizioni che precedono.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1382 c.c., si conviene tra le parti che, in ogni caso, la parte inadempiente dovrà versare all'altra parte, a titolo di risarcimento dei danni, una penale di Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) salva, comunque, la risarcibilità del danno ulteriore. La penale dovrà essere pagata a prescindere dalla prova del danno (art. 1382, c. 2, c.c.).

10.4 A seguito della risoluzione del presente contratto, si dovrà procedere alla cancellazione della trascrizione del presente contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2668, u.c., c.c., come richiamato dall'art. 23 c. 3, D.L. 133/2014, e a tal uopo le parti si impegnano a sottoscrivere, entro trenta giorni dall'intervenuta risoluzione, apposito atto in forma autentica con il consenso alla cancellazione.

ART. 11 - TRASCRIZIONE

Le parti chiedono la trascrizione del presente atto ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 2645 bis c.c. e 2643, co.1, n. 8, c.c., così come prescritto dall'art. 23 co. 1, D.L. 133/2014.

Gli effetti della suddetta trascrizione cesseranno una volta scaduto il termine di durata del presente contratto, quale sopra convenuto sub ART. 3, e comunque una volta decorso il termine di dieci anni.

ART. 12 - SPESE - DICHIARAZIONI FISCALI

Le spese del presente atto sono a carico di entrambe le parti. Le parti richiedono per il presente contratto l'applicazione della imposta di registro così determinata:

- nella misura del 2% per la componente dei canoni da imputare alla concessione del godimento, e ciò ai sensi dell'art. 5, Tariffa, Parte Prima, D.P.R. 26.4.1986 n. 131 (dovendosi tale disposizione, per affinità di situazione, ritenersi applicabile anche alla fattispecie in oggetto);
- nella misura del 3%, per la componente dei canoni da imputare al prezzo di vendita, con diritto per la parte conduttrice di imputare tale ultima imposta a quella dovuta per la registrazione dell'atto di compravendita, e ciò ai sensi dell'art. 10, Tariffa, Parte Prima, D.P.R. 26.4.1986 n. 131.

Le parti danno atto che la registrazione del presente contratto assorbe l'obbligo previsto dall'art. 12 D.L. 21 marzo 1978 n. 59 (art. 5 c.4, D.L. 13 maggio 2011 n. 70, convertito con L. 12 luglio 2011 n. 106

Le spese dell'atto di compravendita saranno ad esclusivo

carico della parte acquirente.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Il presente atto viene sottoscritto alle ore diciotto e trenta.

Di questo atto in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte scritto da me su fogli cinque per facciate diciassette ho dato lettura alle parti che lo approvano.

Firmato:

CONCETTA DAMIANI, REA ANTONIO.

Michele Francesco SCARDACCIONE NOTAIO sigillo

Data presentazione: 10/12/2001 - Data: 20/03/2017 - n. T71438 - Richiedente: SCRMHL77C31F839M

MODULARIO
F. Cat. n. 214



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. BR (CEU)

CATASTO EDILIZIO URBANO (ROL 13-4-1939, N. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI via NICOLA NICOLINI civ. 47/A-47/B

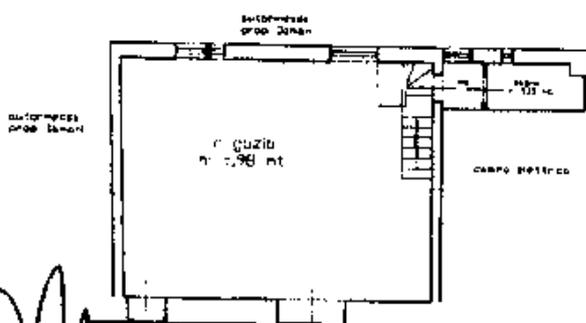
*Allegato "A" all'atto
rep. n. 1948
rell. n. 1337*

*Cometa famiglia
Realduca*

[Handwritten signature]

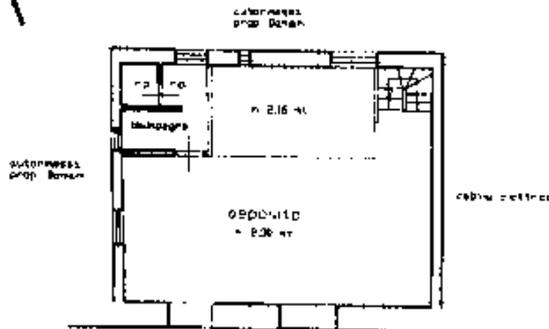


PIANO TERRA



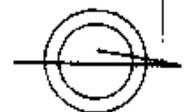
via Nicola Nicolini

PIANO PRIMO



via Nicola Nicolini

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/03/2017 - Comune di NAPOLI (I839) - s. Sez. Urb. S.C.A. - Foglio: 16 - Particella: 133 - Subalterno: 102 - VIA NICOLA NICOLINI n. 47/A - A.T.R. piano: 1.1 scala: 1.1

Dichiarazione di N.C.
Denunce di variazione

Completata dal GEOM. DE MARTINO
(Titolo, cognome e nome)
GIUSEPPE

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti
Identificativo catastale
Data presentazione: 10/12/2001 - Data: 20/03/2017 - n. T71438 - Richiedente: SCRMHL77C31F839M
Totale scala: 1 - Firma di acquisizione: [Signature] data: 06.04.01

26324

Allegato "B" del D.M. n. 1968 del 20.05.1997
 n. 1337



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
- Non residenziale

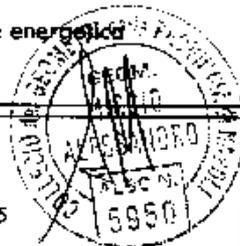
Classificazione D.P.R. 412/93: E5 attività commerciali e assimilabili

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
- Unità immobiliare
- Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composta l'edificio: 1

- Nuova costruzione
- Passaggio di proprietà
- Locazione
- Ristrutturazione importante
- Riqualificazione energetica
- Altro:



Dati identificativi



Regione: CAMPANIA
 Comune: NAPOLI
 Indirizzo: via Nikola NICOLINI, 47
 Piano: T
 Interno:
 Coordinate GIS: Lat: 40°52'17" Long: 14°15'58"

Zona climatica: C
 Anno di costruzione: 1955
 Superficie utile riscaldata (m²): 119,30
 Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
 Volume lordo riscaldato (m³): 454,85
 Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

NAPOLI (NA) - F839		SCA	16	133
102				

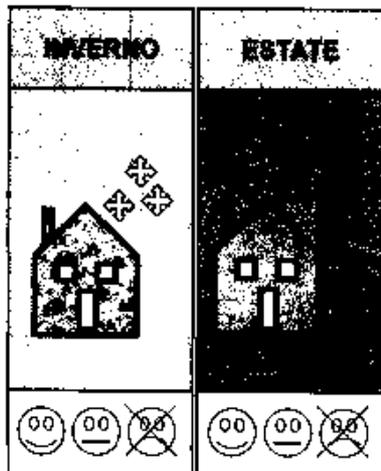
Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
- Climatizzazione estiva
- Ventilazione meccanica
- Prod. acqua calda sanitaria
- Illuminazione
- Trasporto di persone o cose

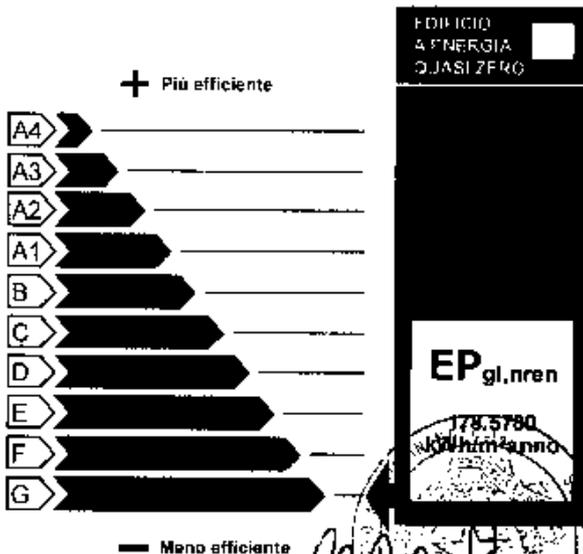
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:



Concetta Parnicini

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE₂₀₁₃

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	342.11 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 178.58 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2008.25 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 1.34 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		Emissioni di CO ₂ 33.68 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altre		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
RENS	Sostituzione Generatore ACS Boiler Elettrico ad Alta Efficienza Energetico	Na	9.0	G (177.32)	G 177.32 kWh/m ² anno

Concetta Samuini

Presidente

[Handwritten signature]





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE
2003

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità
-------------------	---------------	---------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	454.85	m ³
S - Superficie disperdente	337.18	m ²
Rapporto S/V	0.74	
EP _{base}	126.838	kWh/m ² anno
K _{eff,base}	0.06	
T _b	0.2068	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Descrizione impianto	Impianto Simulato									
Climatizzazione invernale	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0.73	η_H	0.00	173.00	
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η_C	-	-	
Prod. acqua calda sanitaria	1 - Boiler elettrico	2005		Elettricità	1.20	0.29	η_W	1.34	5.58	
Impianti geotermici	-	-	-	-	-	-		-	-	
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-		-	-	
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-		-	-	
Riscaldamento	-	-	-	-	-	-		-	-	
Trasporto di calore in rete	-	-	-	-	-	-		-	-	

Connetta famiglia

Redut





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE
2013

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Trattasi di locale commerciale fronte-strada attualmente in disuso con impianti tecnologici incompleti e fatiscenti. Si consiglia l'installazione di Boiler Elettrico ad Alta Efficienza Energetica in sostituzione del fatiscente Generatore ACS.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	ALESSANDRO MICCIO	
Indirizzo	via degli Aranci 33, 80067 Sorrento (NA)	
E-mail	alessandro@inpenisola.it	
Telefono	3389626008	
Titolo	geometra	
Ordine/iscrizione	Alba 5950 NA	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore ALESSANDRO MICCIO, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che passano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75	
Informazioni aggiuntive	Durante il sopralluogo sono stati verificati i dati metrici dell'unità immobiliare ricavati dalla planimetria catastale e sono state rilevate le caratteristiche geometriche degli infissi esterni	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 01/2013.

Data di emissione 27/03/2017

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

Concetta Pamiqni
Prodotto

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE
2013

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

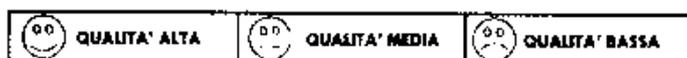
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di interventi raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTE RINNOVABILI



TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Cometia Famign
Pecchi

La presente copia realizzata con sistema elettronico, composta di N. sedici facciate è conforme all'originale e si rilascia per uso consentito.

Napoli, 15 maggio 2017