



dott. Giuseppe Monica  
- NOTAIO -

Repertorio n 53857

Raccolta n.21078 ==

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

Il tredici febbraio duemilatreddici in Salerno, nel mio studio al Corso Vittorio Emanuele n.143. =====

===== **13 FEBBRAIO 2013** =====

Innanzi a me dottor **Giuseppe Monica**, notaio in Salerno, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Salerno. =====

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

*Parte venditrice:* =====

===== **DE DONATO RAFFAELE** =====

nato a Salerno il 26 ottobre 1943 e residente in Cologna di Pellezzano (Sa) alla Via Martin Luther King, 12/b, C.F. DDNRFL43R26H703J, che dichiara di essere coniugato in separazione dei beni. =====

*Parte acquirente:* =====

===== **"POSTIGLIONE COSTRUZIONI SRL"** =====

con sede in Salerno alla via San Leonardo n. 52, capitale euro 100.000,00 (centomila), iscritta al Registro delle Imprese di Salerno al numero (coincidente col codice fiscale e partita iva) 05119190659, N.REA SA420972, in persona della signora Olga Postiglione, nata a Napoli il 29 dicembre 1975, nella qualita' di Amministratore Unico, domiciliata per la carica presso l'indicata sede sociale, al presente autorizzata in virtú del vigente statuto sociale (art.17). =====

Io notaio sono certo dell'identita' personale, qualifica e poteri delle parti. =====

===== **SI CONVIENE** =====

===== **Art.1) - CONSENSO ED OGGETTO** =====

Il signor Raffaele De Donato vende alla societa' Postiglione Costruzioni S.r.l che, come rappresentata, acquista, diritti pari a 22,5% (ventidue virgola cinque per cento) in proprieta' della seguente consistenza immobiliare: =====

= terreno sito in Comune di Salerno, localita' Mariconda, di natura quale risultante dal certificato di destinazione urbanistica ad allegarsi, della complessiva superficie catastale di mq.10.250 (diecimiladuecentocinquanta); =====

confinante nell'insieme con proprieta' Barra, strada Nazionale delle Calabrie, salvo se altri; =====

riportato in catasto terreni detto Comune, al: =====

-- **foglio 39 particella 106**, seminativo, cl.1, are 4.70, R.D.euro 4,37 R.A.euro 3,40; =

-- **foglio 39 particella 22**, seminativo, cl.1, are 97.80, R.D.euro 90,92 R.A.euro 70,71. =====

===== **\*\*\*** =====

===== **QUALIFICAZIONE URBANISTICA** =====

Il bene di cui innanzi, come le parti dichiarano,è compreso =====

\*\*\* in area che l'approvato Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) ha classificato come zona "B5"; =====

\*\*\* nel Comparto Edificatorio denominato CR\_28; =====

\*\*\* nel Piano Urbanistico Attuativo (PUA) adottato dalla Giunta Municipale con delibera n.562 del 10 giugno 2011, approvato dalla Giunta Municipale con delibera n° 718 del 22 agosto 2011 e con decreto sindacale n° 9 del 26 agosto 2011, pubblicato sul bollettino ufficiale della regione Campania n° 59 del 12 settembre 2011 entrando in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione. =====

I parametri urbanistici ed i criteri edificatori sono previsti dalla legge Regione Campania 16/2004, dagli strumenti urbanistici e normativa attuativa ed indicati dal

COPIA PARTE

REGISTRATO A SALERNO

IL 21 FEBBRAIO 2013

AL N. 2274

TRASCritto A SALERNO

IL 21 FEBBRAIO 2013

AI N.RI 7312 - 6037

certificato di destinazione urbanistica ad allegarsi. =====

===== **Art.2) - PATTUZIONI COLLEGATE** =====

Quanto alienato e nei limiti dei diritti trasferiti è attribuito ai seguenti patti: =====

\* a corpo, con reciproca rinuncia a variazioni di corrispettivo, anche oltre i limiti di cui all'art.1538 comma 1 c.c. , =====

\* nello stato di fatto in cui si trova (ben noto alla parte acquirente, come dichiara); ==

\* con ogni diritto, accessione, pertinenza, servitù preesistenti e comunioni, come dallo stato dei luoghi, e fatto, a tal fine, espresso riferimento, ad atto di compravendita del 1 gennaio 1970 a rogito notar G.Di Fluri, di seguito a citarsi. =====

===== **Art. 2 Bis) IMMOBILE DI INTERESSE CULTURALE** =====

Le parti dichiarano che, l'immobile in oggetto è di interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/04 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e ciò in virtù di dichiarazione del Ministero per i beni e le attività culturali del 19 giugno 2007 rep.n. 120/2007 trascritta all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Salerno Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 9 novembre 2007 ai n.ri 54433/34294. =====

Ciò stante, ai sensi dell'art. 59 e seguenti del citato Codice dei beni culturali e del paesaggio: =====

a) il presente atto sarà, entro trenta giorni da oggi, denunciato dalla parte alienante al Ministero per i Beni e le Attività Culturali; =====

b) 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 presente atto; =====

c) la prelazione è (eventualmente) esercitata nel termine di sessanta (60) giorni dalla data di ricezione della denuncia di cui sopra sub a), 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 centottanta (180) giorni 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, 4° c., del D.Lgs. n. 42/2004; ==

d) in pendenza del termine di cui sopra sub. c), l'atto di alienazione rimane, ex lege, "condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione e all'alienante è vietato effettuare la consegna della cosa" (art. 61, 4° c., D.Lgs. n. 42/2004); =====

e) il domicilio eletto dalle parti, presso il quale effettuare le eventuali comunicazioni previste dal Titolo I, Parte seconda, del medesimo D.Lgs. n. 42/2004, è nel mio ufficio in corso Vittorio Emanuele n. 143 Salerno. =====

Per effetto di quanto sopra, pertanto: =====

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

g) nell'eventualità, invece, che dovesse essere esercitato il diritto di prelazione, con conseguente definitiva inefficacia del presente atto, la parte venditrice sarà tenuta alla restituzione alla parte acquirente, senza onere alcuno di interessi, del prezzo convenuto per la vendita pari a euro [REDACTED]

Tale restituzione, laddove detto importo non fosse dall'Ente che acquisterà in prelazione direttamente corrisposto alla parte oggi acquirente, sarà versato dalla parte oggi venditrice immediatamente dopo l'acquisizione da parte di tale ultima della somma predetta che l'Ente acquirente in prelazione avrà ad essa corrisposto. =====

Le parti convengono inoltre che, in caso di esercizio della detta prelazione, le imposte, le tasse, gli onorari e i diritti notarili che risulteranno pagati in relazione al presente contratto, rimarranno a carico esclusivo della parte acquirente, con esonero

della parte alienante da qualunque obbligo di rimborso al riguardo. =====  
Agli effetti della trascrizione, le parti rilevano che la condizione sospensiva cui è sottoposto il presente atto costituisce condicio iuris (prevista per legge e non per clausola contrattuale), opponibile ai terzi indipendentemente dalla sua menzione nella nota di trascrizione, ex art. 2659, u.c., c.c.; tuttavia, pur non essendo necessaria la sua menzione nella nota di trascrizione, essa sarà segnalata, con effetto di mera notizia, solo nel "Quadro D" della nota stessa; conseguentemente non occorreranno ulteriori oneri di pubblicità per far risultare il mancato esercizio della prelazione, nel termine previsto dal succitato decreto legislativo, e la conseguente piena e definitiva efficacia del presente atto. =====

La parte acquirente, in ogni caso, resta delegata dalla parte venditrice, ai fini di ogni connessa pubblicità correlata al detto mancato esercizio della prelazione, ad intervenire, anche per conto di essa parte venditrice, in atto con il quale sia dichiarato detto mancato esercizio della prelazione, con ogni dichiarazione in ordine all'eventuale conseguimento del possesso. =====

#### ===== Art.3) - POSSESSO =====

La consegna dell'immobile alla parte acquirente, sempre che la prelazione non venga esercitata, sarà effettuata non appena decorso il termine di cui precedente ART. 2, lett. c). =====

#### ===== Art.4) - PREZZO =====

Le parti, consapevoli degli effetti e della sanzione in caso di occultamento di corrispettivo, dichiarano che il prezzo venne convenuto, e qui si conferma, in euro

Tale importo è pagato -come si dichiara - con le seguenti modalità: =====

= prima d'ora come segue: =====

del 4 luglio 2006; =====

-euro versati in data 27 giugno 2008 a mezzo assegno bancario non trasferibile tratto su Banca Della Campania, Ag. 1 SA, via Posidonia, n. 0014276316; =====

in data 10 dicembre 2008 a mezzo assegno bancario non trasferibile tratto su Banca Della Campania, Ag. 1 SA, via Posidonia, n. 0014276324 NT; =====

in data 25 febbraio 2009, mediante:  
\* tre assegni circolari non trasferibili emessi da Banca Della Campania ciascuno dell'importo di euro =====

aventi i seguenti numeri 52623296, 52623297 e n. 52623298; =====

\* due assegni bancari non trasferibili, di cui uno di euro  
tratto su Banca Della Campania n. 0014279486 e un altro di euro  
tratto su Monte dei Paschi di Siena n. 0750150095; =====

- euro in data 11 maggio 2009 a mezzo assegno bancario non trasferibile tratto su Banca della Campania n. 0014282438; =====

- euro in data 25 giugno 2009 a mezzo assegno bancario non trasferibile tratto su Banca della Campania n. 0014282447; =====

- euro in data 23 dicembre 2009 a mezzo assegno bancario non trasferibile tratto su Banca della Campania n. 0016660421; =====

- euro in data 7 aprile 2010 a mezzo assegno bancario non trasferibile tratto su Banca della Campania n. 0016659818; ==

- euro [redacted] in data 17 giugno 2010 a mezzo assegno bancario non trasferibile tratto su Banca della Campania n. 0019752491; =====  
- euro [redacted] in data 5 agosto 2010 a mezzo assegno bancario non trasferibile tratto su Banca Carime n. 5024287106; =====  
- euro [redacted] in data 30 gennaio 2012 a mezzo assegno bancario non trasferibile tratto su Banca Monte dei Paschi di Siena n. 0800745188-09 =====  
- euro [redacted] non trasferibile in data 13 dicembre 2012 a mezzo assegno bancario tratto su Banca Monte dei Paschi di Siena n. 0776326193-05 =====

= alla presenza e vista di me notaio: =====

-- per euro [redacted] all'atto mediante bonifico bancario eseguito in data 12 febbraio 2013 n.22441316 tramite la Banca della Campania Spa Ag.1 Salerno. =====

===== **Art.5)- DICHIARAZIONI AI SENSI DEL D.L.223/2006** =====

I componenti - consapevoli delle conseguenze penali previste dall'art.76 D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, in caso di dichiarazioni mendaci o reticenti - dichiarano, ai sensi e per gli effetti degli artt.21 e 47 dello stesso D.P.R. ed a norma di quanto prescritto dall'art.35 co.22 D.L. 4 luglio 2006 n.223 convertito in legge 4 agosto 2006 n.248, che: =====

a) il corrispettivo della presente vendita è stato regolato come indicato al precedente art.4; =====

b) che per la stipulazione del presente contratto essi dichiaranti non si sono avvalsi di mediatore. =====

===== **Art.6)- QUIETANZA - TITOLI DI PROPRIETA' - GARANZIE** =====

La parte venditrice: =====

rilascia quietanza con rinuncia all'ipoteca legale; =====

- dichiara che quanto trasferito pervenne in forza di successione in morte del padre signor Rocco De Donato nato a Salerno il 28 maggio 1915, apertasi ab intestato in Salerno il 4 gennaio 1987, giusta dichiarazione di successione reg.ta all'Ufficio del Registro di Salerno il 3 luglio 1987 n.25 vol.733, trascritta a Salerno il 4 novembre 1987 ai n.ri 30047/23972 e in data 3 ottobre 2008 ai n.ri 38478/27469; =====

- al de cuius detto bene pervenne in forza di atto di compravendita del 1 gennaio 1970 a rogito notar G.Di Fluri, trascritto a Salerno il 5 gennaio 1970 ai n.ri 306/248, da parte del signor Salvatore Vigliar, nato a Catania il 25 maggio 1906; =====  
restando esonerata dal fornire la documentazione di cui all'art.1477 terzo comma c.c.; =====

- garantisce la titolarità di quanto trasferito, la sua libera alienabilità, restando obbligata a tenere indenne e manlevata la parte acquirente da danni o, comunque, da effetti in pregiudizio, dichiarando sia che ogni obbligo correlato al bene e' stato adempiuto sia che non sussistono, nei limiti di quanto al presente atto, trascrizioni, iscrizioni pregiudizievoli, oneri di ogni genere, eccetto i soli oneri fiscali correnti e senza arretrati dei quali si conferma responsabile e ad eccezione di: =====

- **trascrizione del 21 novembre 1984 ai n.ri 29283/24932**, nascente da atto a rogito notar Moroni del 9 novembre 1984, avente ad oggetto servitù a favore della Cassa del Mezzogiorno in liquidazione, per realizzare un collettore fognario, gravante su un 'area di metri quadrati 854 (ottocentocinquantaquattro) costituita da una fascia di terreno larga mt. 8,80, facente parte della p.lla 22 del fl 39; =====

- **trascrizione del 18 aprile 1991 ai n.ri 11073/8970**, a favore del Comune di Salerno e contro i signori Giovanni Nastri, nato a Salerno il 4 aprile 1962, Caracciolo Diana, nata a Reggio Calabria il 7 maggio 1936, Francesco Nastri, nato a Salerno il

19 agosto 1977 e Emilia Maria Nastri, nonché contro i signori Rosito De Donato, nato a Salerno il 6 marzo 1926, Angelo De Donato e Raffaele De Donato, nato a Salerno il 26 ottobre 1943 nascente da atto a rogito notar Palmieri del 20 marzo 1991, con il quale è stata sottoscritta convenzione edilizia, avente ad oggetto un piano di lottizzazione denominato "Il Girasole".

\*\*\*\*\* \*\*\* \*\*\*\*\*

Per effetto della vendita che precede ed ai sensi dell'art.476 c.c., il titolo per l'accettazione tacita dell'eredità relitta dal sunnominato de cuius è costituito.

Tale accettazione - ai sensi dell'art.2648 terzo comma e per gli effetti del principio di continuità delle trascrizioni di cui all'art.2688 c.c. - sarà trascritta a favore della parte venditrice e contro il de cuius sig. Rocco De Donato (codice fiscale DDN RCC 15E28 H703Q) deceduto il 4 gennaio 1987, come da certificato di morte in possesso della Pubblica Amministrazione Finanziaria, in quanto - come la parte venditrice, ai sensi e per gli effetti dell'art.43 DPR 445/2000, dichiara - allegato alla sua dichiarazione di successione citata.

\*\*\*\*\* **Art.7) - DICHIARAZIONI URBANISTICHE** \*\*\*\*\*

La parte alienante, per gli effetti della vigente normativa edilizia ed urbanistica, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, resa edotta del contenuto dell'art.76 di tale D.P.R.,

\*\*\*\*\* dichiara \*\*\*\*\*

- che dalla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che in copia si allega sub."A" ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

\*\*\*\*\* **Art. 8) - ASSENZA VINCOLI PER INCENDI BOSCHIVI** \*\*\*\*\*

La parte venditrice, per gli effetti dell'art.10 della legge 353/2000 e dei vincoli conseguenti, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, resa edotta del contenuto dell'art.76 di tale D.P.R.,dichiara che le aree oggetto del presente atto non sono zone boscate o pascoli percorsi dal fuoco nell'ultimo quindicennio.

\*\*\*\*\* **Art.9) - PLUSVALENZA** \*\*\*\*\*

\* La parte venditrice \*\*\*\*\*

\*\* si dichiara edotta degli obblighi fiscali derivanti dalle plusvalenze immobiliari; \*\*\*\*\*

\*\* dichiara di aver provveduto alla rideterminazione del valore ai sensi dell'art. 7 della legge 28 dicembre 2001, n. 448, e successive proroghe e modifiche, quale risulta dalla perizia giurata di stima redatta dall' Ing. Carmine Papa Baldo ed asseverata con giuramento innanzi a me giusta verbale del 29 giugno 2012 rep.n. 53390, \*\*\*\*\*

\*\* dà atto che il prezzo convenuto per la presente vendita non è inferiore al valore minimo di riferimento, ai fini dell'imposta di registro, dell'imposta di trascrizione e dell'imposta catastale risultante da tale perizia. \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* **Art.9) - DICHIARAZIONI FISCALI** \*\*\*\*\*

La parte acquirente, ai fini del trattamento tributario del presente rapporto, \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* dichiara \*\*\*\*\*

che l'area in oggetto ricade in \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* **piano urbanistico particolareggiato** \*\*\*\*\*

regolarmente approvato, diretto all'attuazione di programma di edilizia residenziale, =

\*\*\*\*\* **prende atto** \*\*\*\*\*

che le richieste agevolazioni restano condizionate a che l'intervento cui è finalizzato l'acquisto venga completato entro otto anni da oggi. \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\*\* \*\*\*\*\*

Il presente atto sarà registrato con applicazione della tassa fissa di registro stante la condizione di cui all'art. 2 bis, salvo i conseguenti obblighi di legge, in caso del verificarsi dell'evento in condizione, con applicazione, in tale sede, di quanto alla

normativa correlata al piano particolareggiato sopra evidenziata. =====

===== **Art.11) - TRATTAMENTO DATI PERSONALI - SPESE** =====

Le parti, preso atto dell'informativa ricevuta ai sensi del Decreto Legislativo 30.6 2003 n.196, prestano il proprio consenso al trattamento dei dati in relazione al presente atto. =====

Le spese del presente atto cedono a carico della parte acquirente =====

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato. =====

Io notaio =

ho letto il presente atto ai costituiti che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore dodici e trenta. =====

Dattiloscritto da persona fida =====

Consta di fogli tre per facciate undici fin qui.

F.TO: OLGA POSTIGLIONE - RAFFAELE DE DONATO - GIUSEPPE MONICA  
NOTAIO. =====

*Io dr. Giuseppe Monica, notaio in Salerno, certifico che la presente copia di n. 6 facciate, unitamente agli allegati di cui al titolo di complessive n.1 facciate è conforme all'originale firmato a norma di legge e si rilascia per uso consentito.*

Salerno, 20 febbraio 2013

