

VALLO SCALO di Castelluccio C. (SA) - Uff. Sec. Via Nazionale, 58 - rec. TEL. 0974 62666 - fax 0974 67195

NOTAIO

REPERTORIO N.46694

RACCOLTA N.24258 =


LUCIO MAZZARELLA
Notaio

===== INTEGRAZIONE CONFERMA E COMPRAVENDITA =====

===== REPUBBLICA ITALIANA =====

Il trentuno luglio duemilatredici, =====

===== (31/07/2013) =====

in Eboli e nel mio studio. =====

Avanti a me dottor Lucio MAZZARELLA, Notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Salerno, Nocera Inferiore, Vallo della Lucania e Sala Consilina, con studio in EBOLI alla Via U. Nobile, 14, alla presenza dei testi noti ed idonei signori: =====

-MAZZARELLA Luigi, nato a Salerno (SA) il 10 ottobre 1965 e domiciliato in Eboli (SA) alla Via Italia n. 52; =====

-PIZZUTI Angelo, nato a Salerno (SA) il 12 aprile 1970 domiciliato in Bellizzi (SA) Via Flavio Gioia n. 2A; =====

===== SONG PRESENTI =====

- MAIORANO Gerardina, nata a Campagna (SA) il 23 febbraio 1954, con domicilio in Eboli (SA) Via Sant'Andrea n. 9, codice fiscale: MRN GRD 54B63 B492W; =====

- La società "COSTRUZIONI GENERALI LA FENICE - S.R.L." in sigla anche "C.G.F. - S.R.L.", con sede in Eboli (SA) alla Via Fratelli Adinolfi 24, capitale sociale Euro 10.500,00 (diecimilacinquecento/00) costituita in Italia con atto in data 5 febbraio 2007, iscritta nel Registro Imprese di Salerno con codice fiscale e numero di iscrizione 04455760654 ed alla

Reg.to ad Eboli

il - 6 AGO 2013

al n. AT/4941



C.C.I.A.A. di Salerno al n. 368439 REA, in persona di ALBANESE Maria, nata ad Eboli (SA) il 28 febbraio 1955 in qualità di Amministratore Unico, domiciliata per la carica presso la sede sociale a questo atto autorizzate dal vigente statuto sociale nonché da Verbale Assemblea Ordinaria in data 18 luglio 2013; =====

E' altresì presente: =====

- LA MONICA Flavia, nata ad Eboli (SA) il 29 gennaio 1965 con domicilio in Eboli (SA) Via Del Grano n. 35, codice fiscale: LMN FLV 65A69 D390E. =====

Dell'identità personale dei costituiti io Notaio sono certo. =
Preliminarmente ai sensi e per gli effetti della legge 52/85 le parti dichiarano: =====

-Gerardina MAIORANO di essere coniugata in comunione legale, ma di disporre di beni personali; =====

- Flavia LA MONICA di essere coniugata in separazione dei beni: Flavia LA MONICA si costituisce al solo fine di dichiarare di non vantare alcun diritto sul cespite in oggetto e di rinunciare ad ogni azione alla medesima spettante relativamente alla trascrizione del 14 gennaio 2008 ai nn. 1826/1221, appresso citata. =====

I costituiti premettono: =====

--- che con atto per me Notaio in data 6 ottobre 2004 (Reg.to ad Eboli il 22.10.04 n. 918 tr. a Salerno il 20.10.04 ai nn. 48350/37034) Liberato MAIORANO e Maria Giuseppa PIEMONTE,



hanno donato, tra l'altro, a Gerardina MAIORANO il seguente immobile in EBOLI (SA) alla Località "S.Andrea" e precisamente:

-- zona di terreno di mq. 6.910 (seimilanovecentodieci), riportata nel Catasto Terreni di Eboli foglio 10 particella 61, are 69.10, natura e classe uliveto di 2, Rendita Dominicale Euro 42,82, Rendita Agraria Euro 21,41;

--- che per mero errore materiale dovuto tra l'altro al mancato censimento catastale non veniva indicato un fabbricato al piano terra composto da un vano cucina e bagno.

DATI CATASTALI

L'immobile è riportato in Catasto Fabbricati di Eboli foglio 10 particella 665;

--- che in virtù del principio dell'accessione ex art. 934 c.c. qualunque costruzione esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario del suolo;

--- che ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85, nonché del DPR 380/2001, gli atti che non contengano la dichiarazione di cui al comma 2 del medesimo articolo, possono essere confermati, anche da una sola delle parti o dai suoi aventi causa, mediante atto successivo redatto nella stessa forma del precedente, contenente la dichiarazione omessa;

--- che trattasi di fabbricato edificato ante 1967 (tanto risulta da perizia tecnica redatta dal Perito Agrario Gaetano CHIELLO in data 23 luglio 2013 ed asseverata con giuramento



in data 23 luglio 2013, Cron. 380/13, presso il Tribunale di Salerno Sezione Distaccata di Eboli).

Tanto premesso

PARTE PRIMA: INTEGRAZIONE E CONFERMA

ARTICOLO 1

Gerardina MAIORANO

= I =

INTEGRA

l'atto per me Notaio in data 6 ottobre 2004 (Reg.to ad Eboli il 22.10.04 n. 918 tr. a Salerno il 20.10.04 ai nn. 48350/37034), innanzi indicato,

FERMO RESTANDO

i confini ed ogni altro elemento

MEGLIO DESCRIVENDO

l'immobile oggetto di donazione in EBOLI (SA) alla Località

"S. Andrea" e precisamente:

- piccolo fabbricato al piano terra composto da un vano cucina e bagno con annessa zona di terreno di circa mq. 6.910 (seimilanovecentodieci) di cui mq. 180 (compresa l'area di sedime) graffati al fabbricato e mq. 6.730 ancora in Catasto Terreni, il tutto confinante con beni BASILISCO, beni LANDI, strada privata.

DATI CATASTALI

L'immobile è riportato in Catasto Fabbricati di Eboli foglio 10 particella 665, S.Andrea snc, piano T, cat. A/4, cl. 2,



vani 2,5, R.C. Euro 142,03, individuato in Catasto con planimetria presentata in data 15 luglio 2013 prot. n. SA0231916 (situazione aggiornata al 16 luglio 2013 prot. n. T262229). ==
Dal Tipo Mappale del 12 luglio 2013 n. 231642.1/2013 risulta che il fabbricato insiste sulla particella 665 (ex 61) di are 1.80; =====

nonchè in Catasto Terreni di Eboli foglio 10: =====

- particella 663 (ex 61), are 55.46, uliveto di 3, R.D. Euro 20,05, R.A. Euro 12,89; =====

- particella 664 (ex 61), are 11.84, uliveto di 3, R.D. Euro 4,28, R.A. Euro 2,75 (giusta frazionamento del 12 luglio 2013 n. 231642.1/2013). =====

Le parti chiedono di avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 12 del D.L. 14.3.88 n. 70 convertito nella legge 13.5.88 n. 154; =====

===== = II = =====

===== CONFERMA =====

- l'atto per me Notaio in data 6 ottobre 2004 (Reg.to ad Eboli il 22.10.04 n. 918 tr. a Salerno il 20.10.04 ai nn. 48350/37034), innanzi citato, e =====

===== D I C H I A R A =====

previa ammonizione ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 sulle responsabilità cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, in virtù delle leggi 28.2.1985 n. 47, 662/96 e DPR 380/2001 che la consistenza im-



mobiliare in oggetto è stata edificata in data anteriore al primo settembre 1967 (come indicato nella citata perizia giurata); =====

dichiara altresì la stessa non ha subito variazioni soggette a concessioni e/o permesso a costruire. =====

===== ARTICOLO 2 =====

Si autorizza la trascrizione e/o annotazione del presente atto con esonero per il Direttore dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Salerno da ogni responsabilità. =====

===== ARTICOLO 3 =====

Ai fini fiscali le parti dichiarano che nessun valore è variato. =====

===== PARTE SECONDA: COMPRAVENDITA =====

===== ARTICOLO 4 - CONSENSO ED OGGETTO =====

Gerardina MAIORANO =====

===== VENDE =====

alla Società "COSTRUZIONI GENERALI LA FENICE - S.R.L." in sigla anche "C.G.F. - S.R.L.", come rappresentata, che acquista, la piena proprietà del seguente immobile in EBOLI (SA) alla Località "S. Andrea" e precisamente: =====

- piccolo fabbricato al piano terra composto da un vano cucina e bagno con annessa zona di terreno di circa mq. 5.726 (cinquemilasettecentoventisei) di cui mq. 180 (compresa l'area di sedime) graffiati al fabbricato e mq. 5.546 ancora in Catasto Terreni, come meglio innanzi descritto, riportato in



Catasto Fabbricati di Eboli foglio 10 particella 665; nonché
in Catasto Terreni di Eboli foglio 10: particella 663 (ex
61), are 55.46. =====

== ARTICOLO 5 - PREZZO - QUIETANZE - RINUNZIA IPOTECA LEGALE =

Il prezzo è stato convenuto in Euro 184.380,00 (centottanta-
quattromilatrecentottanta/00) di cui Euro 18.000,00 per il
fabbricato ed Euro 166.380,00 per il terreno. =====

Le parti - previo richiamo fatto alle sanzioni previste dal
D.P.R. 28.12.2000 n.445 (Testo unico in materia di documenta-
zione amministrativa) - per le ipotesi di falsità in atti e
dichiarazioni mendaci, in sostituzione dell'atto di notorietà
- dichiarano sotto la propria responsabilità - in relazione a
quanto stabilito dal Decreto Legge Bersani del 4 Luglio 2006
n.223 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 153 del giorno 4
luglio 2006, convertito con modificazioni nella legge 4 ago-
sto 2006, n. 248 - che: =====

per la transazione di cui sopra non si sono avvalse del-
l'intermediazione di alcuna Agenzia Immobiliare. =====

Le parti previa ammonizione ai sensi degli artt. 3 e 76 del
D.P.R. 28.12.2000 n. 445 sulle responsabilità cui possono an-
dare incontro in caso di dichiarazione mendace, dichiarano
che in luogo del pagamento di tale prezzo la Società "COSTRU-

ZIONI GENERALI LA FENICE - S.R.L." si obbliga alla ultimazio-
ne del cespite già di proprietà di Gerardina MAIORANO in EBO-
LI (SA) Località S. Andrea n. 9 in Catasto Fabbricati di Ebo-



il foglio 10 particella 321 sub 4, in corso di costruzione,
secondo Computo Metrico redatto dalla stessa Società "COSTRU-
ZIONI GENERALI LA FENICE - S.R.L." in data 18 luglio 2013,
ben noto alle parti. =====

All'uopo le parti si obbligano dopo l'ultimazione alla stipu-
la di un atto ricognitivo da cui risulterà l'avvenuta ultima-
zione dell'opera e relativa quietanza ed il trattamento fi-
scale dell'operazione. =====

A tal proposito le parti confermano che sarà corrisposta l'I-
VA sull'indicata prestazione in misura del 10% (dieci per
cento) (compresa nel citato importo). =====

===== ARTICOLO 6 - DICHIARAZIONI FISCALI - SPESE =====

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

Io Notaio vengo dispensato dalla lettura di quanto allegato. =

Ai fini della tassazione del presente atto, con riferimento
al terreno, la parte acquirente fa espresso riferimento: =====

all'Ordinanza della Corte di Cassazione n. 26046 del 5 di-
cembre 2011 che, tra l'altro, equipara il piano particolareg-
giato al piano regolatore generale; =====

- alla sentenza della medesima Corte di Cassazione - Sezione
Tributaria in data 18.5.2012 n. 7898 che, tra l'altro, e-
spressamente prevede la stipula della convenzione urbanistica
successivamente al trasferimento. =====

Pertanto la parte acquirente richiede le agevolazioni fiscali



[imposte di Registro in misura dell'1%, Ipotecaria in misura del 3% e Catastale in misura dell'1%) previste per il trasferimento di immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati; =====

- che sussistono i presupposti per fruire di tale agevolazione, così come disciplinata dai commi 25-38 della Legge 244/2007 (art. 1bis della tariffa annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale, di cui al Decreto Legislativo 31 ottobre 1990 n. 347); ==
- di essere a conoscenza degli obblighi stabiliti dai citati commi 25-38 della Legge 244/2007 nonché dall'art. 1bis della tariffa annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale, di cui al Decreto Legislativo 31 ottobre 1990 n. 347) (completamento dell'intervento cui è finalizzato il trasferimento da attuarsi entro otto anni da oggi) (art. 2 co. 23 D.L. 225/2010, legge di conversione n. 10 del 26.2.2011). =====

Il presente atto, con riferimento al terreno, è idoneo a realizzare plusvalenze ai sensi dell'art. 67, comma 1, lettera b), del D.P.R. 917/1986 e successive modificazioni. Al riguardo la parte alienante dichiara: =====

che la stessa plusvalenza non si è realizzata essendo il prezzo di cessione inferiore al prezzo di acquisto aumentato degli oneri ad esso collegati; =====

di non volersi avvalere delle disposizioni di cui all'art.



(imposte di Registro in misura dell'1%, Ipotecaria in misura del 3% e Catastale in misura dell'1%) previste per il trasferimento di immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati; =====

- che sussistono i presupposti per fruire di tale agevolazione, così come disciplinata dai commi 25-38 della Legge 244/2007 (art. 1bis della tariffa annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale, di cui al Decreto Legislativo 31 ottobre 1990 n. 347); ==
- di essere a conoscenza degli obblighi stabiliti dai citati commi 25-38 della Legge 244/2007 nonché dall'art. 1bis della tariffa annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale, di cui al Decreto Legislativo 31 ottobre 1990 n. 347) (completamento dell'intervento cui è finalizzato il trasferimento da attuarsi entro otto anni da oggi) (art. 2 co. 23 D.L. 225/2010, legge di conversione n. 10 del 26.2.2011). =====

Il presente atto, con riferimento al terreno, è idoneo a realizzare plusvalenze ai sensi dell'art. 67, comma 1, lettera b), del D.P.R. 917/1986 e successive modificazioni. Al riguardo la parte alienante dichiara: =====

che la stessa plusvalenza non si è realizzata essendo il prezzo di cessione inferiore al prezzo di acquisto aumentato degli oneri ad esso collegati; =====

di non volersi avvalere delle disposizioni di cui all'art.



titoli di provenienza appresso indicati. =====

La parte venditrice prende atto del fatto che per Destinazione del Padre di Famiglia esiste servitù di passaggio pedonale e carrabile su striscia di terreno larga circa metri 6 (sei), porzione della particella 61 del foglio 10, costituente uno stradone attualmente esistente che sarà spostato lungo il confine BASILISCO e raggiungerà la particella 58 del foglio 10 di proprietà di Liberato MAIORANO (nato il 1977). =====

Si conviene che le spese di ampliamento, sistemazione e manutenzione dello stradone graveranno sul proprietario del fondo che dallo stesso trae beneficio. =====

Ai sensi della legge 47/85, la parte venditrice mi consegna il certificato di destinazione urbanistica relativo alla zona di terreno in oggetto rilasciato dal Responsabile del Comune di Eboli in data 9 luglio 2013 che in originale si allega sub "A". =====

Precisa altresì che dalla data dell'indicato rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici vigenti. =====

La parte venditrice, da me ammonita ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 sulle responsabilità cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, =====

===== DICHIARA =====

che in virtù delle leggi 28.2.1985 n. 47 e 662/96, la consistenza immobiliare in oggetto è stata costruita in data an-



teriore al primo settembre 1967; =====

dichiara altresì che la stessa non ha subito variazioni sog-
gette a concessioni e/o permessi a costruire; =====

- che il terreno in oggetto non è boschivo e non è stato per-
corso dal fuoco ai sensi della legge 353 del 21 novembre 2000
(già legge 428/1993): la parte cessionaria prende atto, co-
munque, in caso contrario, della esistenza dei vincoli di cui
all'art. 10 della legge 353/2000. =====

Le parti dichiarano di essere edotte circa la disciplina in
materia di certificazione energetica degli edifici di cui al
D.Lgs. n. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. n. 311/2006 e
dalla legge 6 agosto 2008 n. 133, D.Lgs. n. 28 del 3 marzo
2011 e D.L. n. 63/2013 (obbligo di dotazione e consegna del-
l'attestato di prestazione energetica inerente la consistenza
immobiliare in oggetto), dichiarando l'acquirente di aver ri-
ceivuto le informazioni e la documentazione inerente giusta
certificato redatto in data 30 maggio 2013 dal Tecnico Gaeta-
no CHIELLO (tanto ai sensi dell'art. 6 del D.L. 63/2013). ===

Agli effetti del D.M. del 22 gennaio 2008 n. 37, recante il
Regolamento concernente l'attuazione dell'art. 11 - quaterde-
cies, comma 13, lettera a) della Legge n. 248 del 2 dicembre
2005, in materia di sicurezza degli impianti, nonché in virtù
dell'art. 1490 c.c., la parte venditrice dichiara che l'immo-

tile di cui fanno parte i cespiti oggetto di quest'atto è
privo di impianti e pertanto non è dovuta alcuna garanzia re-



lativa non essendo gli stessi realizzati. =====

===== ARTICOLO 9 - 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 acquirente, 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 pregiudi-
zievoli nonchè l'inesistenza di soggetti aventi diritto a
prelazione fatta eccezione per: =====

- trascrizione nn. 14100/12308 del 3 giugno 1966 contenente
servitù di elettrodotto sulla particella 61 del foglio 10; ===

- trascrizione nn. 2045/1599 del 18 gennaio 2002 contenente
servitù di elettrodotto, tra l'altro, sulla particella 61 del
foglio 10; =====

- ipoteca legale nn. 42103/7059 del 4 dicembre 2003 per Euro
11.079,54, capitale Euro 5.539,77, a favore di E.T.R. S.p.A. e
contro MAIORANO Liberato (del 1924) derivante dal intimazione
esattoriale del 10 luglio 2003 e gravante, tra l'altro, sui
diritti di 1/2 della particella 61 del foglio 10; =====

trascrizione del 14 gennaio 2008 ai nn. 1826/1221 nascente

la preliminare di vendita del Notaio MALINCONICO in data 28
dicembre 2007 con cui Gerardina MAIORANO promette e si obbli-
ga a vendere a Flavia LA MONICA, tra l'altro, il terreno par-



ticella 61. In merito a tale formalità Flavia LA MONICA dichiara di non vantare alcun diritto sul cespite in oggetto e di rinunciare ad ogni azione alla medesima spettante: all'uopo entrambe le parti dichiarano che tale preliminare è da ritenersi risolto, non essendo state corrisposte somme e pertanto le stesse parti dichiarano ciascuna di non aver altro a pretendere dall'altra, esonerando il Direttore dell'Ufficio del Territorio di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità in merito all'eventuale annotazione di inefficacia; =====

garantisce inoltre di essere al corrente con il pagamento di qualsiasi imposta diretta o indiretta e tassa comunque afferenti il cespite in oggetto e si obbliga a corrispondere quelle eventualmente dovute fino ad oggi, anche se accertate o iscritte a ruolo in epoca successiva al presente contratto; dichiara di essere divenuta proprietaria del cespite in oggetto in virtù di: =====

atto del Notaio VECCHIO in data 30 agosto 1965 (reg.to a Campagna il 6/09/1965 al n. 266 e tr. a Salerno il 02/09/1965 al nn. 20178/17535) contenente vendita a favore di Liberato MAIORANO e Giuseppa PIEMONTE di terreno in Eboli, tra l'altro, al foglio 10 particella 61; =====

atto per me Notaio in data 6 ottobre 2004 (Reg.to ad Eboli il 22.10.04 al n. 918 e tr. a Salerno il 20.10.04 ai nn. 350/37034) contenente donazione da Liberato MAIORANO e Ma-



ria Giuseppa PIEMONTE a favore, tra l'altro, di Gerardina MA-
IORANO. =====

Le parti prendono atto dell'indicata provenienza per donazio-
ne. =====

Io Notaio vengo dispensato dalla lettura di quanto allegato. =

Di questo atto in parte scritto con sistema elettronico da
persona di mia fiducia ed in parte scritto da me su fogli
quattro per quindici facciate, ho dato lettura, presenti i
testimoni, alle parti che lo approvano. =====

Il presente atto viene sottoscritto alle ore dodici e quaran-
ta. =====

Firmato =====

Maiorano Gerardina =====

Albanese Maria =====

Flavia La Monica =====

Luigi Mazzarella =====

Angelo Pizzuti =====

Lucio MAZZARELLA, Notaio Sigillo. =====



