

COMUNE DI ORTA DI ATELLA CASERTA	
18 GEN 2022	
Prot. N.	1232

(Spazio riservato all'Ufficio)

Osservazione n. _____

del _____

Al Sig. Sindaco
del Comune di ORTA DI ATELLA
via Petrarca, 1
81030 (NA)

OSSERVAZIONE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE ADOTTATO CON D.C.S. n. 94 del 06.11.2021

ai sensi dell'Art. 7 del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n.5 del 04.08.2011 della Regione Campania

PRESO ATTO

- dell'avvenuta pubblicazione dell'avviso di adozione sul *Bollettino Ufficiale della Regione Campania* (Burc) n. 109 del 22 Novembre 2021 della proposta di *Piano urbanistico comunale* (Puc), con relative *Norme tecniche di attuazione* (Nta), adottato con *Delibera di Commissione Straordinaria con i n poteri di Giunta Comunale* n.94 del 06.11.2021, redatto ai sensi della L.R. Campania n. 16/2004 e ss.mm.ii. e relativo Regolamento di Attuazione.
- del termine perentorio per la presentazione delle osservazioni stabiliti, ai sensi della Lr n.16/2004, in giorni 60 dalla pubblicazione sul Burc degli elaborati tecnici del Puc, coincidente con il giorno 22 ~~Novembre 2021~~;
GENNAIO 2022

VISTI

- tutti gli elaborati tecnici che costituiscono il Puc, il Rapporto Ambientale, la sintesi non tecnica e gli altri studi specialistici e settoriali;

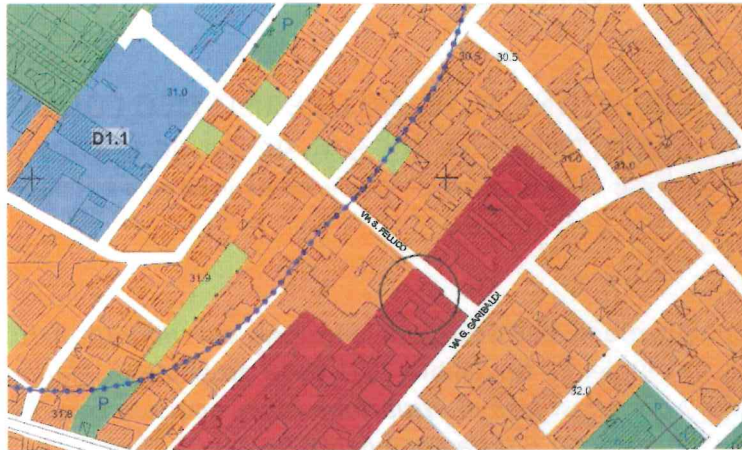
il sottoscritto LETTERA ANTONIO nato a CASERTA (CE) il 05.06.1982 e residente a SANT'ARPINO (CE) in via MARTIRI ATELLANI n. 187 C.F. LTTNTN82H05B963H, in qualità di proprietario delle unità immobiliari ubicate in via SILVIO PELLICO n. 1 ed individuate in Catasto al Foglio 9 particella 5417 subalterni 2 - 3 - 4 e 5, giusto atto di acquisto per notaio Gianluigi FERONE del 08.11.2019 rep. n. 4804 nonché in qualità di comproprietario (con il coniuge Varavallo Marta) delle unità immobiliari ubicate in via GIUSEPPE GARIBALDI n. 7 ed individuate in Catasto al Foglio 9 particella 5682 subalterno 3 , giusto atto di acquisto per notaio GiovanDomenico IODICE del 03.06.2019 rep. n. 36746

PRESENTA

ai sensi del comma 3 dell'Art. 7 del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n.5 del 04.08.2011 della Regione Campania (*Partecipazione al procedimento di formazione dei piani e delle loro varianti*), osservazione alla proposta di *Piano Urbanistico Comunale* (Puc) e relativi Studi e Piani di Settore meglio specificati in premessa.

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Entrambe gli immobili oggetto della presente, contigui tra loro, sono stati ubicati, nel PUC adottato, in zona A2 – in parola “TESSUTO DI ANTICO IMPIANTO” di cui all’art. 42 della N.T.A.



In pratica sono stati inseriti nella zona omogenea del Centro Storico pur trattandosi di immobili di nuova costruzione di cui il primo ancora in corso e realizzato su terreno libero con regolare provvedimento concessorio n. 8 del 1997 e successiva variante del 30.04.1999 (come riportato nell’atto allegato).

Le foto allegate evidenziano lo stato dei luoghi attuale e rilevano il macroscopico errore di ubicazione nella zona omogenea A2.

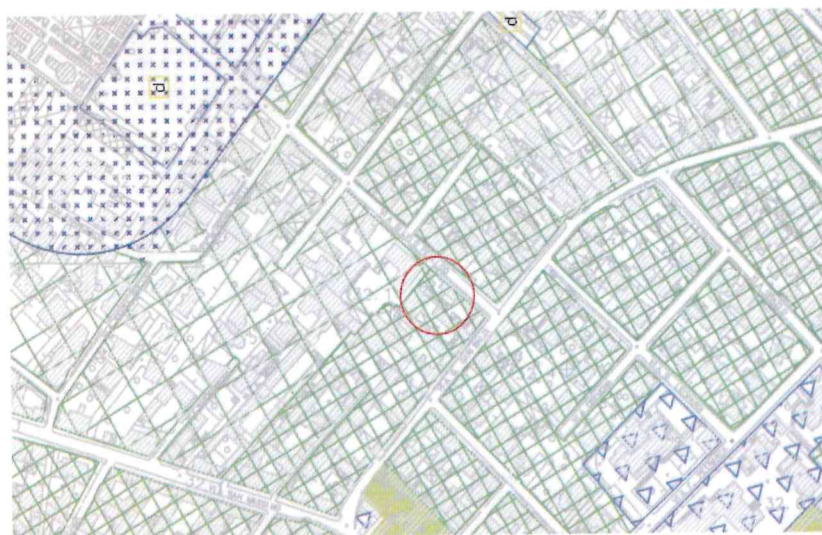






La zona omogenea ove ricadono entrambe gli immobili è stata classificata nei precedenti strumenti urbanistici attuativi come zona B, come dimostrano gli stralci dalle tavole di zona omogenea degli stessi.

1* DAL PRG INIZIALE



cosiddetta "PIANO CASA" ancorché delle premialità che lo stesso PUC adottato prevede per gli immobili ricadenti in zona B con le relative sottozone B1 e B2.

CONCLUSIONI

Si richiede, alla luce di quanto sopra, di reintegrare gli immobili indicati nell'ambito della zona B, sottozona B1 per evidente errore di valutazione grafica.

Distinti saluti.

Orta di Atella (Ce) 13.gennaio.2022

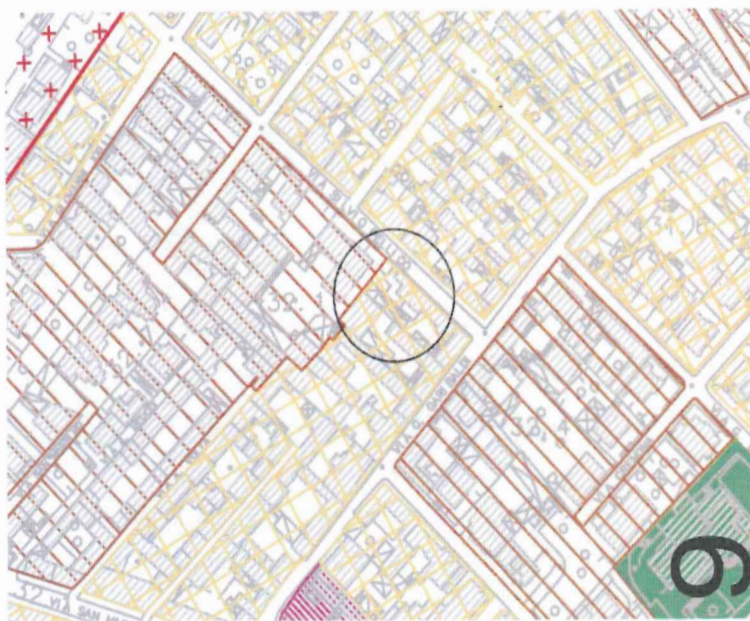
Firma del proponente 

Si allega copia documento di identità

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI (Informativa ai sensi del Regolamento UE 679/2016 e D.Lgs. 196/2003 come modificato dalla Legge 101/2018)

Ai sensi del del Regolamento UE 679/2016 e D.Lgs. 196/2003 come modificato dalla Legge 101/2018, i dati forniti formano oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, in modo lecito ed in osservanza degli obblighi di correttezza e riservatezza. Tali dati potranno essere trattati esclusivamente per le finalità connesse all'espletamento inerente all'osservazione presentata. Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Orta di Atella. I dati potranno essere trattati anche mediante supporto informatico. Si presta consenso.

2* DAL PUC PRECEDENTE



3* VAX CATASTALE



La nuova classificazione nel PUC adottato appare dunque sostanzialmente come un errore di perimetrazione della stessa zona omogenea che, se non ripristinata, comporta un danno irreversibile in termini di utilizzazione del bene, dei benefit dettati dalla legge regionale

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno otto novembre duemiladiciannove in Napoli, in un locale alla Via Consalvo Carelli n. 14, ove espressamente richiesto.

Innanzitutto a me dott. GIANLUIGI FERONE, notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere, residente in San Prisco con studio ivi alla Via Agostino Stellato n. 71 - Parco Amicizia - Lotto 3,

SI COSTITUISCONO

quale venditrice:

- **Maria Capuano** nata ad Atella di Napoli il 21 gennaio 1934, domiciliata in Succivo alla Via Giacomo Puccini n. 8, codice fiscale dichiarato CPN MRA 34A61 A483Y, in questo atto rappresentata da:
 - **Maria Saviano** nata a Caserta il giorno 5 ottobre 1993, domiciliata in Succivo alla Via Giacomo Puccini n. 8,
 - **Antonio Saviano** nato a Caserta il 15 novembre 1990, domiciliato in Succivo alla Via Giacomo Puccini n. 8,
 - **Rosanna Saviano** nata a Napoli il 13 marzo 1989, domiciliata in Succivo alla Via Giacomo Puccini n. 8,
 - **Rosa Megabise**, nata a Napoli il 30 maggio 1960, domiciliata in Succivo alla Via Giacomo Puccini n. 8,
 - **Clara Megabise**, nata a Succivo il 16 gennaio 1968 e domiciliata in Succivo alla Via Giacomo Puccini n. 8
- giusta procura speciale da me notaio ricevuta in data 29/10/2019, repertorio n. 4770, che in originale si allega a questo atto sotto la lettera "A".

I procuratori, previo richiamo, effettuato da me Notaio, al disposto dell'art. 47 del D.P.R. N. 445 del 2000 ed alle sanzioni penali di cui all'art. 76 del medesimo decreto per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, dichiarano sotto la propria personale responsabilità, che la procura di cui sopra è tuttora valida ed efficace e che non sono intervenute revoche, nè altre cause di estinzione della stessa.

quale acquirente:

- **Antonio Lettera**, nato a Caserta il 5 giugno 1982, domiciliato, anche fiscalmente, in Sant'Arpino alla Via Martiri Atellani n. 187, codice fiscale dichiarato LTT NTN 82H05 B963H.
- Dell'identità personale dei costituiti io notaio sono certo.**
Gli stessi, per gli effetti dell'art. 2659 c.c., preliminarmente dichiarano:

- Capuano Maria, di essere vedova;
- Lettera Antonio, di essere coniugato in regime di separazione di beni.

Precisato quanto innanzi, gli intervenuti

CONVENGONO

Articolo 1 - CONSENSO ED IMMOBILE

Maria Capuano

VENDE

a Antonio Lettera

CHE ACQUISTA

la piena proprietà della seguente unità immobiliare in Orta di Atella alla Via Silvio Pellico n. 1 e, precisamente, intera palazzina in corso di costruzione, posta su quattro piani seminterrato, terra, primo e secondo confinante con Via Silvio Pellico, con cortile comune e con proprietà eredi Capuano Maurizio o loro aventi causa, salvo altri e come meglio in mappa ed in fatto, il tutto è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella**, in ditta "Maria Capuano", foglio 9, particella 5417:

- subalterno 5, Via Silvio Pellico n. 1, piano S1, categoria F/3;
- subalterno 2, Via Silvio Pellico n. 1, piano T, categoria F/3;
- subalterno 3, Via Silvio Pellico n. 1, piano 1, categoria F/3;
- subalterno 4, Via Silvio Pellico n. 1, piano 2, categoria F/3.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52 come integrato e modificato dal D.L. n. 78 del 31 maggio 2010, convertito nella legge n. 122 del 30 luglio 2010, le parti dichiarano che non sussistono i presupposti per l'applicazione al presente negozio giuridico delle previsioni della già citata norma in quanto si tratta di unità immobiliari non ancora ultimate, per cui non è previsto l'obbligo di denuncia al Catasto dei Fabbricati, non è prevista l'iscrizione nel medesimo Catasto con l'attribuzione di rendita e non sussiste, quindi, allo stato attuale l'obbligo di presentazione di planimetria, ai sensi della vigente normativa ed, in particolare, a norma dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28.

Articolo 2 - PRECISAZIONI

Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze, intendendosi per tali tutte le aree scoperte ed i manufatti di qualsiasi natura funzionalmente, o in qualunque altro modo, collegati all'edificio trasferito, fabbricato che deve intendersi venduto nella sua assoluta totalità senza che la venditrice possa vantare più alcun diritto di proprietà o di altra natura (reale od obbligatoria) e ciò avendo inteso cedere alla parte acquirente tutto quanto a qualsiasi titolo posseduto, anche se non espressamente citato in questo atto, nulla avendo voluto riservare per sé.

Gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto, di manutenzione e di conservazione in cui si trovano ben noto alla parte acquirente la quale dichiara di averne preso visione; la venditrice si obbliga a consegnare tutta la documentazione

in suo possesso relativa alle unità immobiliari oggetto di questo atto.

Le parti precisano che le aree pertinenziali al fabbricato in cui è ricompresa la porzione immobiliare oggetto del presente atto, incluse quelle condominiali, hanno un'estensione inferiore a 5.000 (cinquemila) metri quadrati e, quindi, ai sensi della vigente normativa, non è necessario allegare al presente atto alcun certificato di destinazione urbanistica.

Le parti mi dichiarano di aver accertato che la porzione immobiliare alienata, oggetto del presente atto, non è sottoposta ad alcuna forma di tutela di cui alla disciplina giuridica dettata dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, avendone, quindi, verificato la libera alienabilità.

Le parti, a norma del paragrafo 5, comma 3 dell'Allegato A delle Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica approvate con Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009, così come modificato dall'art. 2 del Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 novembre 2012, dichiarano che gli immobili compravenduti sono esclusi dalla applicazione delle suddette Linee guida perché trattasi di edificio al rustico, cioè privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

La parte acquirente si dichiara edotta dell'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, comunque denominato, che, ai sensi dell'art. 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, deve essere depositata presso le amministrazioni competenti contestualmente alla denuncia dell'inizio dei lavori.

Articolo 3 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE

La sig.ra Maria Capuano, come sopra costituita e rappresentata ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, </consapevole/consapevoli> delle sanzioni penali di cui all'art. 76 dello stesso decreto per le ipotesi di mendacio, dichiara, per gli effetti dell'art. 40 della legge 28.2.1985 n. 47, che il fabbricato in Orta di Atella alla Via Silvio Pellico n. 1 e gli immobili oggetto di questo atto che di esso sono parte, sono stati edificati in virtù dei seguenti titoli abilitativi tutti rilasciati dal Comune di Orta di Atella alle date e con i riferimenti di seguito indicati:

- concessione edilizia rilasciata dal Comune di Orta di Atella in data 15 maggio 1997 con il n. 8,
- concessione edilizia, in variante rispetto alla precedente, rilasciata dal Comune di Orta di Atella in data 30 aprile 1999,

che verranno volturati, a cura e spese della parte acquirente, a favore dell'acquirente stesso, prestando fin da questo

momento la parte venditrice ogni più ampio consenso ai fini dell'indicata voltura;
in argomento la stessa precisa che i cespiti oggetto di questo atto conservano la loro originaria configurazione non essendo state eseguite modifiche alla loro planivolumetria complessiva ed in conseguenza garantisce che nessuna delle previsioni sanzionatorie contemplate dalla normativa urbanistica vigente, trova applicazione nel caso di specie.

La sig.ra Maria Capuano, sempre come sopra costituita e rappresentata garantisce pertanto di non aver presentato alcuna domanda di condono in relazione ai cespiti in oggetto e quindi si obbliga a tenere assolutamente indenne l'acquirente da ogni molestia e/o responsabilità in argomento, precisando, altresì di non aver avuto a tutt'oggi legale conoscenza dell'eventuale adozione di provvedimenti sanzionatori urbanistici di alcun genere.

Le parti prendono atto che, naturalmente, trattandosi di fabbricato in corso di costruzione non è stato rilasciato alcun certificato di agibilità.

Articolo 4 - PREZZO

Il prezzo è convenuto in complessivi euro 187.000,00 (centotantasettemila virgola zero zero).

Le parti, ai sensi del D.P.R. 445/2000, consapevoli delle sanzioni penali di cui all'art. 76 dello stesso decreto per le ipotesi di mendacio, nonchè dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa prevista, dichiarano che questo atto è stato concluso senza alcuna mediazione immobiliare e che il prezzo viene regolato come segue:

- a) euro 62.333,33 (sessantaduemilatrecentotrentatré virgola trentatré) vengono corrisposti a mezzo di un assegno bancario di pari importo, non trasferibile, tratto sulla Banca INTESA SANPAOLO in data odierna, all'ordine di Clara Megabise, per espressa indicazione di parte venditrice recante il numero 8359686074-12;

- b) euro 62.333,33 (sessantaduemilatrecentotrentatré virgola trentatré) vengono corrisposti a mezzo di un assegno bancario di pari importo, non trasferibile, tratto sulla Banca INTESA SANPAOLO in data odierna, all'ordine di Rosanna Saviano, per espressa indicazione di parte venditrice recante il numero 8359686075-00;

- c) euro 62.333,33 (sessantaduemilatrecentotrentatré virgola trentatré) vengono corrisposti a mezzo di un assegno bancario di pari importo, non trasferibile, tratto sulla Banca INTESA SANPAOLO in data odierna, all'ordine di Rosa Megabise, per espressa indicazione di parte venditrice recante il numero 8359686073-11.

Stante la sopra descritta modalità di pagamento, intervenuta per espresso accordo fra i componenti tutti, la parte venditrice esonera espressamente la parte acquirente da ogni azio-

ne, eccezione, rilievo o molestia in ordine alla corretta e proporzionale ripartizione interna del corrispettivo versato in misura non esattamente proporzionale al valore dei diritti e delle quote rispettivamente vantati.

La venditrice, come sopra costituita e rappresentata, ritira gli indicati assegni e, salvo il buon fine degli stessi, rilascia quietanza dell'intero prezzo.

Articolo 5 - POSSESSO

Il possesso dei cespiti oggetto di questo atto viene trasferito fin da questo momento alla parte acquirente, che da oggi ne godrà i frutti e sopporterà gli oneri.

La venditrice garantisce che gli immobili in parola sono assolutamente liberi da persone e/o cose e ne consegna le chiavi all'acquirente.

Articolo 6 - GARANZIE

La venditrice garantisce l'acquirente:

- in ordine alla legittimità formale e sostanziale dei titoli di provenienza ed all'inesistenza di ogni tipo di prelazione sia di carattere legale che volontario;
- in ordine ad ogni ipotesi di evizione, sia totale sia parziale, dichiarando che sui cespiti in oggetto non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti e da sequestri, privilegi, oneri e diritti reali o personali che ne diminuiscano il pieno godimento e la libera disponibilità<*gravami>
- di essere in regola con il pagamento di qualunque tassa od imposta (diretta o indiretta) comunque afferente i cespiti alienati, impegnandosi a corrispondere quelle fino ad oggi dovute, anche se accertate od iscritte a ruolo in epoca successiva alla stipula di questo atto.

Parte venditrice precisa che la porzione immobiliare in parola è esclusa da ogni tipo di contesto condominiale e, quindi, non vi è alcun onere od obbligo giuridico od economico ad esso relativo.

Articolo 7 - PROVENIENZA

La parte venditrice dichiara di essere divenuta titolare dei cespiti alienati in virtù dei seguenti titoli:

- edificazione del fabbricato in virtù dei provvedimenti amministrativi di cui è parola all'art. 3 che precede;
 - atti del notaio Domenico Pelosi di Succivo in data 30 maggio 1974 ed in data 3 giugno 1976 debitamente registrati presso il competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate.
- Ai citati atti ricevuti dal notaio Domenico Pelosi, le parti espressamente rinviando per ogni ulteriore e più remota provenienza, dichiarando di ben conoscere tutte le pattuizioni degli stessi, ed in particolare, eventuali servitù attive e passive, riserve e prescrizioni, di ogni specie e genere, contenute negli indicati titoli ed, impegnandosi, per quanto di spettanza, a rispettarle, intendendosi le stesse pattuizioni, servitù, riserve e prescrizioni qui integralmente ri-

petute e trascritte.

Articolo 8 - IPOTECA LEGALE

La venditrice rinuncia all'ipoteca legale di cui all'art. 2817 c.c.-.

Articolo 9 - REGIME TRIBUTARIO

Per questo atto, trattandosi di trasferimento a favore di persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche e professionali, avente ad oggetto immobili destinati, allorquando saranno ultimati, ad uso abitativo e/o loro pertinenze (precisamente un unico appartamento due pertinenze classificate una nella categoria C/2 e l'altra nella categoria C/6), la parte acquirente mi richiede che la base imponibile sulla quale determinare le imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituita dal prezzo come sopra dichiarato dalle stesse parti, le quali prendono, infine, atto che, ai sensi di legge, il valore fiscale dei cespiti oggetto di questo atto, è comunque suscettibile di rettifica da parte dell'amministrazione finanziaria.

Di dette imposte quella di registro è dovuta in misura ridotta al 2% e quella di trascrizione e catastale in misura fissa in quanto, ai sensi di quanto previsto in particolare dalla **Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 19/E/2001, paragrafo**

2.2.4., oggetto di questo atto è la vendita di casa di abitazione e relative pertinenze (che verranno classificate nella categoria catastale "C2" e "C/6"), attualmente ancora in corso di costruzione, ma che una volta completata rispetterà le prescrizioni relative a casa di abitazione non di lusso (secondo i criteri del Decreto del M.LL.PP. 2.8.69) e di cui conserverà l'indicata destinazione, effettuata a favore di persona fisica, che a pena di decadenza dichiara:

- che intende stabilire, entro diciotto mesi da oggi ed in ogni caso nel rispetto del termine di cui alla Circolare 12/8/2005 n. 38/E, paragrafo 3.3 stabilito per il caso specifico di "acquisto di casa di abitazione non di lusso in corso di costruzione", la propria residenza in Orta di Atella, presso la casa in parola;
- di non essere titolare esclusivo, o in comunione, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è sito l'immobile acquistato, salvo quanto in seguito precisato;
- di essere titolare esclusiva su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima abitazione richiamate nel comma I lettera "C" della nota II bis all'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 sita nel Comune di Orta di Atella e meglio di seguito indicata anche catastalmente;
- di impegnarsi ad alienarla a titolo oneroso ovvero gratuito entro un anno dalla data del presente atto, nella consapevolezza che il mancato rispetto di detto impegno comporterà la decadenza dalle richieste agevolazioni con applicazione di

sovrattasse ed interessi moratori;

- di essere a conoscenza che, nel caso di dichiarazione mendace, ovvero di alienazione dell'immobile oggetto del presente atto entro cinque anni da oggi, decadrà dalle richieste agevolazioni, con applicazione di sovrattasse ed interessi moratori, salva l'ipotesi in cui, entro un anno dall'alienazione, proceda all'acquisto, anche gratuito, non agevolato ed in quote, di altro immobile da destinare a propria abitazione. Parte alienante dichiara di essere a conoscenza dell'attuale normativa dettata in tema di plusvalenze immobiliari. Entrambe le parti dichiarano di essere a conoscenza dell'attuale normativa dettata in tema del cosiddetto "deposito prezzo dal notaio" (legge n.124/2017 art. 1, comma 63 e seguenti). La stessa parte acquirente, ai sensi dell'art. 7 della legge 23/12/1998 n. 448, chiede che dall'imposta di registro dovuta per questo atto sia dedotta, quale credito d'imposta, la somma di euro 1.830,00 (milleottocentotrenta virgola zero zero) versata per imposta di registro in relazione all'acquisto di cui all'atto del notaio Luigi Sorgenti degli Uberti di Sessa Aurunca in data 22 luglio 2002 repertorio n. 1.962, raccolta n. 416, (registrato a Sessa Aurunca il 30/7/2002 al n. 1292 serie 1V); con tale atto il sig. Antonio Lettera ha acquistato il diritto di piena proprietà con le agevolazioni previste per la prima casa, su abitazione, sita nel Comune di Orta di Atella alla Via Diaz n. 49 e riportato al Catasto Fabbricati dell'indicato Comune al foglio 10, particella 399, subalterno 58, in relazione alla quale ha già assunto impegno all'alienazione per quanto sopra riportato, ciò secondo quanto affermato dall'Agenzia delle Entrate, con la Circolare n. 12/E dell'8 aprile 2016 precisa che " deve ritenersi che il credito di imposta di cui al citato art. 7 spetti al contribuente anche nell'ipotesi in cui proceda all'acquisto della nuova abitazione prima della vendita dell'immobile preposseduto. Una diversa interpretazione non risulterebbe, infatti, coerente con la ratio della riforma che ha inteso agevolare la sostituzione della prima casa, introducendo una maggiore flessibilità nei tempi previsti per la dismissione dell'immobile preposseduto".

Articolo 10 - SPESE

Cedono a carico della parte acquirente le imposte e tasse di trasferimento, nonchè le spese notarili e di istruttoria legale.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Di questo atto, in parte scritto di mio pugno ed in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia su otto fogli per sedici facciate, ho dato lettura alle parti che lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono alle ore diciannove.

F.to Saviano Antonio

F.to Rosanna Saviano

F.to Megabise Rosa

F.to Saviano Maria

F.to Clara Megabise

F.to Lettera Antonio

F.to Gianluigi Ferone Notaio (sigil

ALLEGATO "A" ALL'ATTO N. 3418 DELLA RACCOLTA
Repertorio n. 4.770

PROCURA SPECIALE
REPUBBLICA ITALIANA

Il ventinove ottobre duemiladiciannove in Succivo, in un locale alla Via G. Puccini n. 8, ove espressamente richiesto. Innanzi a me dott. GIANLUIGI FERONE, notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere, residente in San Prisco con studio ivi alla Via Agostino Stellato n. 71 - Parco Amicizia - Lotto 3, ed alla presenza dei testimoni, noti ed idonei, come mi confermano:

- Adamo Guarino, nato a Frattamaggiore il giorno 8 luglio 1963, domiciliato in Frattamaggiore alla Via Siepe Nuova n. 45;
- Pasquale Del Prete, nato a Frattamaggiore il 6 settembre 1963, domiciliato in Frattamaggiore alla Via Torino n. 24.

SI COSTITUISCE

Maria Capuano nata ad Atella di Napoli il 21 gennaio 1934, domiciliata in Succivo alla Via Giacomo Puccini n. 8, codice fiscale dichiarato CPN MRA 34A61 A483Y, che dichiara di saper leggere e scrivere, ma di non poter sottoscrivere il presente atto in quanto afflitta da paralisi agli arti superiori.

Dell'identità personale della costituita io notaio sono certo.
Maria Capuano

NOMINA

suoi procuratori speciali:

- **Maria Saviano** nata a Caserta il giorno 5 ottobre 1993, domiciliato in Succivo alla Via Giacomo Puccini n. 8,
- **Antonio Saviano** nato a Caserta il 15 novembre 1990, domiciliato in Succivo alla Via Giacomo Puccini n. 8,
- **Rosanna Saviano** nata a Napoli il 13 marzo 1989, domiciliata in Succivo alla Via Giacomo Puccini n. 8,
- **Rosa Megabise**, nata a Napoli il 30 maggio 1960, domiciliata in Succivo alla Via Giacomo Puccini n. 8,
- **Clara Megabise**, nata a Succivo il 16 gennaio 1968 e domiciliata in Succivo alla Via Giacomo Puccini n. 8

PERCHE' CON FIRMA CONGIUNTA TRA LORO

nel nome e nell'interesse di essa rappresentata vendano a chi crederanno e per il prezzo che riterrà opportuno tutti i diritti che la rappresentata vanta sulle unità immobiliari in Orta di Atella alla Via Silvio Pellico riportate nel Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella al foglio 9, particella 5417, subalterni 2,3,4 e 5, tutte attualmente in corso di costruzione.

I nominati procuratori pertanto, potranno:

- costituirsi in atto pubblico o scrittura privata autenticata, meglio descrivendo l'immobile oggetto della vendita con ubicazione, confini e dati catastali;
- determinare il prezzo, incassarlo rilasciandone quietanza o concedendo dilazioni nel pagamento, con o senza garanzie rea-

li od obbligatorie ovvero dichiararlo già riscosso;

- consegnare il possesso;
- rendere dichiarazioni in ordine al diritto di famiglia ed alla vigente normativa urbanistica, dichiarazioni relative alle leggi nn. 154/88 e 122/2010, nonchè dichiarazioni ai sensi della vigente normativa in materia di conformità catastale e certificazione energetica ed, altresì, dichiarazioni fiscali, invocando anche eventuali agevolazioni;
- rinunciare all'ipoteca legale;
- garantire proprietà e libertà dell'immobile;
- convenire qualunque patto di contenuto reale od obbligatorio, necessario od utile per l'espletamento dell'incarico, senza che possa essere loro opposta carenza di poteri, avendo la rappresentata inteso concedere ai procuratori ogni facoltà connessa alla vendita.

La procura viene conferita a titolo gratuito e si esaurirà in unico contesto.

Di questo atto, in parte scritto di mio pugno ed in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia su due fogli per sei facciate, ho dato lettura, **presenti i testimoni**, alla parte costituita che lo approva e lo dichiara pienamente conforme alla sua volontà, quindi il presente atto viene sottoscritto dai testimoni e da me Notaio, ma non dalla comparente stante la dichiarazione di cui sopra alle ore diciannove e trenta minuti.

F.to Guarino Adamo

F.to Del Prete Pasquale

F.to Gianluigi Ferone Notaio (sigillo)

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ
DI COPIA DIGITALE AD ORIGINALE ANALOGICO

(Art. 22, comma 3, del decreto legislativo 7 marzo 2005 n. 82
- Art. 68 ter della Legge 16 febbraio 1913 n. 89)

Certifico io sottoscritto Dott. Gianluigi Ferone, notaio in San Prisco, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (rilasciata da Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority), che la presente copia, composta di n. 11 (undici) pagine su n. 11 (undici) fogli e contenuta in un supporto informatico, è conforme al documento originale analogico nei miei rogiti, firmato a norma di Legge.

In particolare, ai sensi dell'art. 22, comma 1, del Decreto Legislativo 7 marzo 2005 n. 82: "I documenti informatici contenenti copia di atti pubblici, scritture private e documenti in genere, compresi gli atti e documenti amministrativi di ogni tipo formati in origine su supporto analogico, spediti o rilasciati dai depositari pubblici autorizzati e dai pubblici ufficiali, hanno piena efficacia, ai sensi degli articoli 2714 e 2715 del codice civile, se ad essi è apposta o associata, da parte di colui che li spedisce o rilascia, una firma digitale o altra firma elettronica qualificata. La loro esibizione e produzione sostituisce quella dell'originale".

Si rilascia per uso trascrizione.

San Prisco, otto novembre duemiladiciannove, nel mio studio
alla Via Agostino Stellato n. 71 - Parco Amicizia - Lotto 3.

File firmato digitalmente dal Notaio Gianluigi Ferone

Repertorio numero 36.746

Raccolta numero 18.849

===== **COMPRAVENDITA** =====

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

===== **IL TRE GIUGNO DUEMILADICIANNOVE** =====

===== **(3 giugno 2019)** =====

===== In Marcianise alla Via Roma numero 8), nel mio studio. =====

===== **INNANZI A ME DOTTOR GIOV. DOMENICO IODICE NOTAIO** =====

===== alla residenza di Marcianise, iscritto presso il Ruolo del Distretto ==

===== Notarile di Santa Maria Capua Vetere =====

===== **SI COSTITUISCONO** =====

===== **Parte alienante** =====

* **DEL PRETE Nicoletta** nata ad Orta di Atella (CE) il **6 dicembre 1965**, con domicilio anche fiscale in Frattamaggiore (NA) alla Via C. Buonomo numero 19; Codice Fiscale dichiarato: **DLP NLT 65T46 G130 Q**; =====

* **DEL PRETE Giuseppe** nato a Frattamaggiore (NA) il **26 marzo 1966**, con domicilio anche fiscale in Frattamaggiore (NA) alla Via C. Buonomo numero 19; Codice Fiscale dichiarato: **DLP GPP 66C26 D789 H**; =====

===== **Parte Acquirente** =====

* **LETTERA Antonio** nato a Caserta il **5 giugno 1982**, con domicilio anche fiscale in Sant'Arpino (CE) alla Via Martiri Atellani numero 187; Codice Fiscale dichiarato: **LTT NTN 82H05 B963 H**; =====

* **VARAVALLO Marta** nata a Caserta il **13 giugno 1985**, con domicilio anche fiscale in Sant'Arpino (CE) alla Via Martiri Atellani numero 187; Codice Fiscale dichiarato: **VRV MRT 85H53 B963 I**. =====

===== **IDENTITÀ PERSONALE** =====

===== **Io Notaio sono certo dell'identità personale delle parti costituite.** =

===== **TITOLO I - DISPOSIZIONI NEGOZIALI** =====

===== **ARTICOLO 1 - Consenso ed oggetto** =====

La signora **DEL PRETE Nicoletta** - per la quota astratta pari ad un dodicesimo (1/12) a titolo personale - ed i signori **DEL PRETE Nicoletta** e **DEL PRETE Giuseppe** solidalmente per la quota astratta pari ad undici dodicesimi (11/12) - e complessivamente per l'intero vendono ai signori

===== **LETTERA Antonio** e **VARAVALLO Marta**, =====

che - solidalmente accetta ed acquista, il diritto di **PIENA PROPRIETÀ** su di una porzione immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di **ORTA DI ATELLA** alla Via Giuseppe Garibaldi civico 37 -, e precisamente: =====

* **LOCALE DEPOSITO** al piano terra, diviso in tre ambienti con servizio, della consistenza catastale di metri quadrati ottantacinque (mq. 85), con antistante striscia di cortile di proprietà esclusiva; **CONFINI**: per più lati, con cortile comune; per altro lato, con la particella 208; per altro lato, con particella 5417; salvo se altri. =====

===== **DATI CATASTALI** =====

===== **Catasto Fabbricati del Comune di ORTA DI ATELLA** =====

- **FOGLIO 9 - PARTICELLA 5682 - SUBALTERNO 3**, Via Giuseppe Garibaldi numero 37 piano T, categoria C/2, classe 1[^], consistenza di mq. 85, R.C. E. 131,70. =====

===== **ARTICOLO 2 - Possesso ed Accessori** =====

La parte acquirente viene immessa da oggi nel possesso dei diritti acquistati. La vendita, convenuta a corpo, si riferisce allo stato di fatto attuale del bene immobile che ne ha formato oggetto ed è comprensiva di ogni eventuale accessione, pertinenza, servitù, diritto accessorio od onere comunque inerente allo stesso, con particolare riferimento ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni all'intero fabbricato, così come disposto dagli articoli 1.117 e seguenti del codice civile. =====

===== **ARTICOLO 3 - Garanzie** =====

La parte alienante garantisce la piena titolarità e l'assoluta disponibilità dei diritti trasferiti nonché l'immunità degli stessi da oneri, obbligazioni di pagamento di natura condominiale e privilegi anche di natura fiscale, oltrechè da formalità pregiudizievoli al trasferimento. =====

===== **ARTICOLO 4 - Provenienza** =====

In merito alla provenienza, la parte alienante dichiara di aver conseguito la titolarità di quanto trasferito, in virtù di: =====

* **SUCCESSIONE LEGITTIMA** in morte di **DEL PRETE Salvatore** - nato ad Atella di Napoli il **19 febbraio 1934**, deceduto il **30 ottobre 2015**; **denuncia di successione** presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Aversa il **24 ottobre 2016** al numero **822** del Volume numero **9990** e trascritta all'Agenzia del Territorio di Caserta - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **22 novembre 2016** ai numeri **37734/28341**; =====

* **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito dal notaio Ennio De Rosa di Aversa del **3 marzo 2017**, registrato ad Aversa il **31 marzo 2017** al numero **1870** e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caserta - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **3 aprile 2017** ai numeri **11048/8618**. =====

===== **ARTICOLO 5 - Prezzo** =====

Il prezzo della vendita è stato convenuto concordemente tra le parti in complessivi Euro sedicimila virgola zero =====

===== **(E. 16.000,00)**. =====

Entrambe le parti contraenti, da me Notaio edotte e, dunque, **consapevoli delle sanzioni penali** previste in caso di dichiarazioni false o mendaci, ai sensi e per gli effetti dell'articolo **76** del Decreto del Presidente della Repubblica del **28 dicembre 2000** numero **445**, dichiarano: =====

- di **NON** essersi avvalse della prestazione di un mediatore immobiliare; =====
===== * che il prezzo viene così regolato: =====

- quanto ad Euro ottomila virgola zero **(E. 8.000,00)** sono stati corrisposti con due assegni bancari - non trasferibili - all'ordine di **DEL PRETE Giuseppe** e tratti su conto corrente intestato a **LETTERA Antonio** presso la "**Banca Popolare di Bari**" - filiale di Succivo, in seguito descritti: assegno numero **0030205661 - 05** del **23 gennaio 2019** di euro duemila virgola zero **(2.000,00)**; assegno numero **0030205662 - 06** in data odierna di euro seimila virgola zero **(E. 6.000,00)**; =====

- quanto ad Euro ottomila virgola zero **(E. 8.000,00)** sono stati corrisposti con due assegni bancari - non trasferibili - all'ordine di **DEL PRETE Nicoletta** e tratti su conto corrente intestato a **VARAVALLO Marta** presso il "**Banco di Napoli**" - filiale di Orta di Atella, in seguito descritti:

assegno numero 1056505256 - 01 del 23 gennaio 2019 di euro duemila virgola zero (2.000,00); assegno numero 1056505257 - 02 in data odierna di euro seimila virgola zero (E. 6.000,00). =====

===== **ARTICOLO 6 - Quietanza e Dispensa dall'ipoteca legale** =====

La parte alienante dichiara di aver ricevuto i descritti assegni e rilascia corrispondente quietanza liberatoria a saldo dell'intero corrispettivo convenuto in atto, fatto salvo il buon fine degli assegni emessi in data odierna; rinuncia, infine, al diritto di ipoteca legale e dispensa il signor Conservatore dell'Agenzia del Territorio di Caserta - Servizi di Pubblicità Immobiliare - dall'effettuare iscrizioni d'ufficio, con esonero da ogni responsabilità al riguardo. =====

===== **TITOLO II - DICHIARAZIONI** =====

===== **REGIME PATRIMONIALE DELLA FAMIGLIA** =====

Con riferimento alle leggi 19 maggio 1975 numero 151 e 27 febbraio 1985 numero 52: =====

* i signori **DEL PRETE Nicoletta** e **DEL PRETE Giuseppe**, dichiarano di esser coniugati tra loro in regime patrimoniale di comunione legale dei beni; =====

* i signori **LETTERA Antonio** e **VARAVALLO Marta**, dichiarano di esser coniugati tra loro in regime patrimoniale di separazione dei beni. =====

===== **DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA** =====

In esecuzione della richiamata normativa, la società alienante - come rappresentata - da me Notaio edotta e, dunque, **consapevole delle sanzioni penali** previste in caso di dichiarazioni false o mendaci, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 76 del Decreto del Presidente della Repubblica del 28 dicembre 2000 numero 445, così dichiara, sotto la propria responsabilità: =====

* **che l'originaria opera edilizia di edificazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata in data anteriore al PRIMO SETTEMBRE 1967;** =====

* **che, successivamente, è stata presentata, presso il Comune di Orta di Atella, protocollata in data 17 giugno 2002, protocollo numero 5259, Denuncia di Inizio delle Attività per opere di risanamento conservativo;** =====

* **che in data 7 maggio 2018 è stata presentata, presso il Comune di Orta di Atella, protocollata in data 7 maggio 2018, protocollo numero 10412, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, per opere di manutenzione straordinaria;** =====

- **che dette D.I.A. e S.C.I.A. sono state corredate della documentazione tutta prescritta dalla legge;** =====

- **che per la realizzazione degli interventi contemplati nella citate D.I.A. e S.C.I.A sussistevano tutte le condizioni di legge e sono state osservati tutti i termini e le modalità procedurali previste dalla legge;** =====

- **che il suddetto Comune competente non ha riscontrato, ai sensi e termini di legge, l'assenza di alcuna delle predette condizioni né ha dato risposte nei termini prescritti dalla legge;** =====

* **che, il Comune medesimo non ha emesso provvedimento, anche di ri-**

sposta, nei termini di legge; =====
* che, successivamente, il bene immobile medesimo non è stato oggetto di ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di provvedimenti autorizzativi; =====
* che, infine, non esistono aree scoperte di pertinenza di estensione tale da richiedere l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica come disposto dalla normativa attualmente vigente. =====

===== **CONFORMITÀ CATASTALE** =====
Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, numero 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 rilasciata dall'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Caserta - con il numero T158198 in data 31 maggio 2019, previa visione ed approvazione ed omessane la lettura delle parti scritte per dispensa ricevuta dalle parti, 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 o da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa; =====

* l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è, peraltro, conforme alle risultanze dei registri immobiliari, con la precisazione che, in dipendenza della morte del signor **DEL PRETE Salvatore** sopra generalizzato - la continuità delle trascrizioni sarà realizzata mediante la trascrizione della relativa accettazione tacita di eredità. =====

===== **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA** =====
In ossequio alla disciplina prevista dal decreto legislativo numero 192 del 19 agosto 2005, le parti dichiarano che il trasferimento in questo atto contemplato non è soggetto all'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, attesa la natura dell'immobile trasferito appartenente alle categorie di immobili irrilevanti ai fini dell'applicazione della normativa sopra richiamata. =====

===== **REGIME FISCALE** =====
===== Ai fini della registrazione del presente atto: =====

* le parti dichiarano che le spese sono ripartite come per legge; =====
* la parte acquirente, in quanto trattasi di trasferimento del diritto di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano, richiede l'applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota di cui all'articolo 1 - I comma - della tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 131/86. =====

===== **Imposizione fiscale** =====
Le parti, indipendentemente dal corrispettivo sopra pattuito, riconoscono ai beni dedotti in atto il valore di euro sedicimilaseicento virgola zero (**E. 16.600,00**), ricavato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del Testo Unico sull'imposta di registro, riferendo a detto valore le aliquote applicabili per la determinazione di detta imposta. =====

Di questo atto, in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed integrato di mio pugno su fogli tre per facciate nove, ho dato chiara lettura ai comparenti che lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio alle ore diciannove e minuti trenta (H. 19,30). =====

Firmato in originale: =====

DEL PRETE Nicoletta =====

DEL PRETE Giuseppe =====

LETTERA Antonio =====

VARAVALLO Marta =====

IODICE GIOV.DOMENICO NOTAIO VI E' SIGILLO. =====