



REGIONE CAMPANIA

PROVINCIA di CASERTA

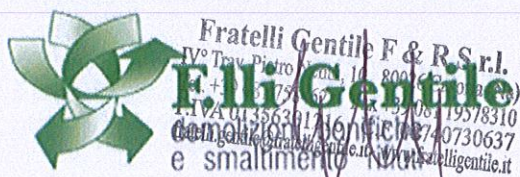
COMUNE di PIGNATARO MAGGIORE

Piattaforma polifunzionale

per la gestione dei rifiuti pericolosi e non

sita nell'Agglomerato industriale S.S. Via Appia 7 - 81052 Pignataro Maggiore (CE)

Autorizzazione Integrata Ambientale ai sensi del D.Lgs 03/04/2006 N°152 e s.m.i.



F.lli Gentile F & R S.r.l.

Sede legale:

Via IV Traversa Pietro Nenni, 10 - 80026 Casoria (NA)

Nuova sede Operativa:

Agglomerato industriale S.S. Via Appia 7 - 81052 Pignataro Maggiore (CE)

tel/fax: 081-7584622 mobile: 348-6536295

web: www.fratelligentile.it P.Iva: 01356301216

IL RICHIEDENTE

F.lli Gentile F & R S.r.l.

Via IV Traversa Pietro Nenni, 10 - 80026

Casoria (CE)

tel/fax: 081-7584622

web: www.fratelligentile.it

P.Iva: 01356301216

IL PROGETTISTA



Dott. Ing. Iorio Raffaele

mobile: 347-6524334

e-mail: r.iorio@ingiorio.it



XA S.n.c. di Vigilante Simona & C.

Strada Gagliarano, 70 65013 Città Sant'Angelo (PE)

P.Iva 02006890681

mobile (+39) 339.3255861 - (+39) 329.7609789

e-mail: info@xasnc.it url: www.xasnc.it



FORMA S.r.l.

Vico Santa Caterina, 6 65013 Città Sant'Angelo (PE)

P.Iva 02022390682 tel./fax (+39) 085.9153461

e-mail: info@studioforma.it url: www.studioforma.it

Riferimento
commessa:

Nome cliente:

F.lli Gentile F & R S.r.l.

Località:

Pignataro Maggiore (CE)

Progetto generale:

Piattaforma polifunzionale

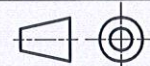
Informazione
elaborato:

Allegato DA2 - Dichiarazione del gestore dell'impianto IPCC

Disegni di riferimento N°:

Scala disegno:

1:1



Redatto:

09/02/2017

FORMA S.r.l.

Approvato:

15/02/2017

XA S.n.c.

Disegno num.:

16.111.03A.0035

Rev.

Pagina

Ultima rev.:

E' vietata la riproduzione, anche parziale, con qualsiasi mezzo effettuata, compresa la fotocopia, anche ad uso interno o didattico

DICHIARAZIONE PER GLI IMPIANTI IPPC CHE EFFETTUANO OPERAZIONI DI SMALTIMENTO E RECUPERO RIFIUTI¹

Il sottoscritto GENTILE GIOVANNI
nella qualità di GESTORE, PROCURATORE SPECIALE E SOCIO
gestore dell'impianto IPPC FRATELLI GENTILE F&R S.R.L., consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del dpr 445/2000, cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci o di uso di documenti falsi, e consapevole altresì che può decadere dai benefici eventualmente conseguiti,

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità:

☒ di essere cittadino italiano, cittadino di Stati membri della UE, oppure cittadino residente in Italia, di un altro Stato che riconosca analogo diritto agli cittadini italiani;

☒ di non aver riportato condanne con sentenza passata in giudicato, salvi gli effetti della riabilitazione e della sospensione della pena:

- a) a pena detentiva per i reati previsti dalle norme a tutela dell'ambiente non commutata in pena pecuniaria;
- b) alla reclusione per un tempo non inferiore ad un anno per un delitto contro la pubblica amministrazione, contro la fede pubblica, contro il patrimonio, contro l'ordine pubblico, contro l'economia pubblica, ovvero per un delitto in materia tributaria;
- c) alla reclusione per un tempo non inferiore a due anni o per un qualunque delitto non colposo;

☒ di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione di cui all'art. 3 delle legge 27 dicembre 1956 n. 1423 e s.m.i.;

☒ di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori, secondo la legislazione italiana o quella del Paese di residenza

☒ che l'impresa è iscritta al registro delle imprese presso la C.C.I.A.A. e che non si trova in stato di fallimento, di liquidazione, di cessazione di attività, di concordato preventivo, di amministrazione controllata, di amministrazione straordinaria;

☒ che l'impresa è iscritta all'albo nazionale delle imprese che effettuano la gestione dei rifiuti ai sensi della normativa vigente;

☒ di essere in possesso di tutte le autorizzazioni previste dalle vigenti disposizioni per lo svolgimento dell'attività di cui trattasi;

☒ che l'immobile in cui si intende svolgere l'attività è nella disponibilità dell'impresa a titolo di

..... e fino al 08/11/2019.

Data 07/02/2017

CESSIONE IN GODIMENTO
CON OPZIONE D'ACQUISTO

(CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL
GODIMENTO CON DIRITTO D'ACQUISTO ALLEGATO)

Firma del Dichiarante
Fratelli Gentile F&R S.r.l.
IV° Trav. Pietro Memmi 70 - 80026 Capri (Na)
Tel. +39 081 7544622 / Fax +39 081 19578310
P.IVA 01356301246 / C.F. 04740730637
fratelli.gentile@fratelligentile.it www.fratelligentile.it



CARMINE ROMANO
Notaio in Napoli

Repertorio n. 5532

Raccolta n. 4169

**CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO CON DIRITTO DI
ACQUISTO**

ai sensi dell'art. 23 D.L. 12 settembre 2014 n. 133

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno nove novembre duemilasedici in Napoli e nel mio studio.

Innanzi a me **CARMINE ROMANO**, notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, residente in Napoli con studio alla Via dei Mille n. 61,

SI COSTITUISCONO

1) la società "**COMMERCIALE EUROPEA S.P.A.**", in liquidazione, con sede in Pignataro Maggiore (CE) alla Via Appia n. 7, frazione zona industriale ASI, capitale sociale di euro 500.000,00 interamente versato, codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Caserta n. 02494300615, iscrizione al R.E.A. n. CE-180985, in persona dei liquidatori con firma disgiunta Pietro Luca Bevilacqua, nato a Napoli il 27 marzo 1972, e Salvatore Ziccardi, nato a Napoli il 28 giugno 1962, domiciliati per la carica presso la sede sociale, tali nominati con atto del 15/05/2014 iscritto in data 23/07/2014; il dottor Pietro Luca Bevilacqua interviene altresì in qualità di Amministratore Giudiziario, tale nominato con provvedimento emesso in data 7 marzo 2013 dal Tribunale di Napoli - Ufficio del Giudice per le Indagini Preliminari - Sez. XXIII -, nell'ambito del procedimento n. 5677/11 R.G.N.R. (n. 4998/13 R.G.G.I.P. e n. 153/2003 O.C.C.);
2) la società "**FRATELLI GENTILE FRANCESCO E RAFFAELE AUTOTRASPORTI E COMMERCIO ROTTAMI METALLICI S.R.L.**" (di seguito, "**FRATELLI GENTILE S.R.L.**"), con sede in Casoria (NA) alla Via Pietro Nenni IV trav. n. 10, capitale sociale di euro 100.000,00, interamente versato, codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli n. 04740730637, iscrizione al R.E.A. n. NA-392830, in persona del Coamministratore con firma disgiunta Francesco Gentile nato a Napoli il 4 luglio 1963, domiciliato per la carica presso la sede sociale, a questo atto autorizzato in virtù dei poteri che gli derivano dallo statuto sociale.

Dell'identità personale dei costituiti io notaio sono certo.

Precisato quanto innanzi, le parti

PREMETTONO

che la società "**COMMERCIALE EUROPEA S.P.A.**" in liquidazione è titolare di alcuni immobili siti in Pignataro Maggiore, meglio descritti con confini, dati catastali completi e riferimento a planimetrie nel prosieguo di questo atto;

che i beni di proprietà della società "**COMMERCIALE EUROPEA S.P.A.**" in liquidazione, oggetto di questo atto, sono stati sottoposti a procedura di "sequestro preventivo anti - mafia" a seguito di provvedimento emesso dal Tribunale di Napoli - Ufficio del Giudice per le Indagini Preliminari - sez. XXIII - in data 7 marzo 2013 nell'ambito del procedimento n. 5677/11 R.G.N.R., n. 4998/13 R.G.G.I.P. e n. 153/2013 O.C.C.;

che, a seguito di procedure competitive di vendita relative ai detti immobili, il Giudice per le Indagini Preliminari ha ritenuto economicamente più van-

Registrazione Telematica

eseguita il 18.11.2016

al numero 22013

Serie 1T.

Euro 6.730,00

Agenzia Entrate

Napoli 1^a

Trascritto il 21.11.2016

Reg. Gen. n. 34647

Reg. Part. n. 2246

Euro 135,00



taggiosa l'offerta presentata, in data 9/02/2016, dalla società "FRATELLI GENTILE S.R.L.", in favore della quale ha pronunciato, in data 10 febbraio 2016, aggiudicazione provvisoria, divenuta definitiva per effetto del decorso dei dieci giorni necessari all'ulteriore valutazione della documentazione prodotta a corredo dell'offerta, il tutto come risulta dal provvedimento del Tribunale Penale di Napoli Ufficio del Giudice per le indagini preliminari Sez XXIII del 29/09/2016 nonché del provvedimento del Tribunale Penale di Napoli Ufficio del Giudice per le indagini preliminari Sez XXIII del 05/10/2016 e in data 26/10/2016 i quali in copia conforme all'originale si allegato in unico plico a questo atto sotto la lettera "A"; =====

===== = IV = =====

che il contratto di cessione degli immobili dovrà avvenire, secondo quanto prescritto nel provvedimento giudiziale richiamato, mediante la stipula di un contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto, ai sensi dell'art. 23 D.L. 12 settembre 2014 n. 133, convertito con legge 11 novembre 2014 n. 164 (cd. *rent to buy*). =====

Tutto ciò premesso gli intervenuti =====

===== CONVENGONO =====

===== **Articolo 1 - CONSENSO ED OGGETTO** =====

La società "**COMMERCIALE EUROPEA S.P.A.**", in liquidazione, come rappresentata, ai sensi dell'art. 23 D.L. 133/2014, =====

===== **CONCEDE IN GODIMENTO** =====

in funzione della successiva alienazione, alla società "**FRATELLI GENTILE S.R.L.**", che, come rappresentata, =====

===== **A TALE TITOLO ACCETTA** =====

le seguenti unità immobiliari in **PIGNATARO MAGGIORE (CE)**, e precisamente: =====

- a) opificio, composto da un capannone avente una superficie di circa 4.600,00 (quattromilaseicento virgola zero zero) metri quadri con altezza di 11,25 (undici virgola venticinque) metri; palazzina uffici e servizi maestranze, realizzata su tre livelli, uno dei quali seminterrato, avente una superficie di circa 400 (quattrocento) metri quadri; locale per elevatore avente una superficie di circa 230 (duecentotrenta) metri quadri; cabina elettrica avente una superficie di circa 60 (sessanta) metri quadrati; tettoia in aderenza al capannone avente una superficie di circa 500 (cinquecento) metri quadrati; aree esterne e viabilità per circa 9.000 (novemila) metri quadrati; =====

il tutto confinante con particella 26, particella 5189, con strada A.S.I. e con particelle 24 e 25; =====

riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pignataro Maggiore, con intestazione conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari, come segue:

--- **foglio 15, particella 5246**, Zona ASI piano T-1-S1, categoria D/1, Rendita catastale euro 33.724,00 nonché rappresentato graficamente nella planimetria depositata nel medesimo catasto in data 17/11/2006 al n. CE0311965; =====

- b) unità immobiliare attualmente a destinazione abitativa (già ad uso colonico) sviluppantesi su due livelli (piano terra e primo) con annesso porticato e annesso terreno pertinenziale, posto ai piani terra e primo, della consistenza catastale di 6 (sei) vani, confinante con particella 5208, per tre lati, e con particella 5318 sub 2, per due lati; =====

riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pignataro Maggiore, con intestazione conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari, come segue:

--- **foglio 15, particella 5318, subalterno 1**, Zona ASI snc piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 252 mq., rendita catastale euro 356,36; nonchè rappresentato graficamente nella planimetria depositata nel medesimo catasto in data 18/01/2011 al n. CE0025400; =====

- c) locale deposito posto al piano terra, della consistenza catastale di 149 (centoquarantanove) metri quadrati, confinante con particella 5318 sub. 1 e con particella 5208 per due lati; =====

riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pignataro Maggiore, con intestazione conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari, come segue:

--- **foglio 15, particella 5318, subalterno 2**, Zona ASI snc piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 149 mq., superficie catastale totale 180 mq., rendita catastale euro 292,42; nonchè rappresentato graficamente nella planimetria depositata nel medesimo catasto in data 18/01/2011 al n. CE0025400; =====

- d) appezzamento di terreno esteso circa 1 ettaro 18 are e 31 centiare, confinante con p.lle 5246, 5318, 5188, nonchè con p.lle 107, 51, 52, salvo altri =====

riportato al Catasto Terreni del Comune di Pignataro Maggiore, con intestazione conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari, come segue: =

--- **foglio 15 particella 5208**, ha 1.18.31, qualità FRUTTETO, classe U, Reddito Dominicale euro 229,13, Reddito Agrario euro 103,87; =====

- e) quota indivisa di 88/100 (ottantotto centesimi) dell'appezzamento di terreno esteso circa 14 are e 04 centiare, confinante con p.lle 5188, 5208, 5246, 5308, =====

riportato al Catasto Terreni del Comune di Pignataro Maggiore, con intestazione conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari, come segue: =

--- **foglio 15 particella 5189**, are 14.04, qualità FRUTTETO, classe U, Reddito Dominicale euro 27,19, Reddito Agrario euro 12,33. =====

In argomento la società "COMMERCIALE EUROPEA S.P.A." in liquidazione, come rappresentata, ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis della L. 27/2/1985 n. 52, attesta l'assoluta conformità dei citati dati catastali e delle planimetrie all'attuale stato di fatto dei cespiti in oggetto. Le indicate planimetrie restano allegate in unico plico sotto la lettera "B". =====

La società "FRATELLI GENTILE S.R.L.", a norma dell'art. 1002 c.c. come richiamato dall'art. 23 D.L. 133/2014, resta tenuta a fare a proprie spese l'inventario dei beni previa comunicazione al proprietario. =====

===== **Articolo 2 - PRECISAZIONI** =====

Gli immobili vengono concessi in godimento in buono stato di conservazione, come la società "FRATELLI GENTILE S.R.L.", come rappresentata, attesta e conferma. Si precisa che con atto in data 21/01/2008 (reg. il 24/01/2008 al n. 12) il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Caserta ha concesso in uso alla società "COMMERCIALE EUROPEA S.P.A." l'area di circa mq. 300, con entrostante cabina elettrica, censita nel Catasto Terreni di Pignataro Maggiore al foglio 15 particella 5247, alle condizioni previste nel richiamato contratto, per il periodo di nove anni rinnovabili; per espresso accordo tra le parti, la società "Fratelli Gentile s.r.l." subentra nei diritti ed obblighi derivanti dal predetto contratto, dichiarando-



si edotta delle condizioni previste nel contratto stesso. =====

Si precisa, altresì, che qualsiasi mutamento di destinazione degli immobili oggetto del presente contratto è vietato e comporta la risoluzione di diritto del presente contratto; a tal fine la parte concedente potrà dichiarare di avvalersi della presente clausola, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, entro tre mesi dal momento in cui ha avuto conoscenza del suddetto mutamento di destinazione. =====

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, la parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e l'attestato di prestazione energetica relativo alle unità immobiliari descritte alle lettere a) e b) dell'art. 1 che precede; detti attestati si allegano, in originale, a questo atto rispettivamente sotto in unico plico sotto la lettera "C". =====

===== **Articolo 3 - OBBLIGHI DELLE PARTI** =====

Le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria degli immobili sono a carico della società conduttrice; sono, altresì, a carico della società conduttrice le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione. =====

Le riparazioni straordinarie dell'immobile sono a carico della società concedente. Se la società concedente rifiuterà di eseguire le riparazioni poste a suo carico o ne ritarderà l'esecuzione senza giusto motivo, sarà in facoltà della conduttrice di farle eseguire a proprie spese. Le spese dovranno essere rimborsate alla fine della concessione del godimento senza interesse (art. 1006 c.c.). =====

Inoltre, richiamando quanto previsto nell'offerta di acquisto oggetto di aggiudicazione, la società conduttrice si obbliga ad assumere, con contratto a tempo indeterminato, n. 2 (due) unità con inquadramento "impiegato" e n. 4 (quattro) unità con inquadramento "operaio", già precedentemente in forza alla società Commerciale Italiana spa, su indicazione dell'Amministratore Giudiziario. Tali assunzioni avranno effetto solo dopo l'ottenimento delle autorizzazioni regionali ambientali necessarie alla messa in esercizio dell'impianto. =====

===== **Articolo 4 - DURATA** =====

La durata della concessione del godimento di cui al precedente art. 1, è stabilita dalle parti in 3 (tre) anni a decorrere dalla data odierna. ===

===== **Articolo 5 - ACQUISTO** =====

Come previsto nell'offerta di acquisto oggetto di aggiudicazione, la società "FRATELLI GENTILE FRANCESCO E RAFFAELE AUTOTRASPORTI E COMMERCIO ROTTAMI METALLICI S.R.L." al termine del contratto si obbliga ad acquistare gli immobili oggetto del presente atto.

Il diritto di acquisto potrà essere esercitato anche prima della scadenza del piano rateale di cui al successivo Articolo 6, qualora, prima del triennio indicato, si perfezioni la confisca definitiva degli immobili in parola.

Per l'esercizio del proprio diritto di acquisto, la società conduttrice dovrà inviare, alla società 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. =====

L'atto finale di trasferimento dell'immobile dovrà essere stipulato en-

tro i trenta giorni successivi alla ricezione della dichiarazione di acquisto, nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, ai fini della sua trascrizione. =====

===== **Articolo 6 - CANONE - PREZZO** =====

Il corrispettivo per il presente contratto, anche in considerazione della successiva vendita, è convenuto in complessivi **euro 1.451.000,00 (un milione quattrocentocinquantomila 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, nonché 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 122.000,00 (centoventiduemila virgola zero zero) incluso IVA** vengono corrisposti quale acconto prezzo a mezzo di assegno bancario di pari importo, non trasferibile, tratto in data odierna sulla Banca Unicredit filiale di Casoria all'ordine di "Tribunale Civile e Penale di Napoli Ufficio GIP Proc. n. 5677/11 RGHR Commerciale Europea spa", recante il n. 3730484342-00. =====

Quanto alla restante parte: =====

- b) **euro 630.000,00 (seicentotrentamila virgola zero zero)**, oltre IVA, saranno corrisposti mediante il pagamento di n. 36 (trentasei) rate mensili posticipate, ciascuna dell'importo di euro 17.500,00 (diciassettemilacinquecento virgola zero zero). Tali canoni mensili saranno imputati per euro 17.000,00 (diciassettemila virgola zero zero) al prezzo della vendita, e per euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) a canone di godimento. ===

A garanzia del regolare pagamento delle predette rate mensili, la parte conduttrice consegna alla parte concedente apposita polizza fideiussoria bancaria dell'importo di euro 1.351.000,00 rilasciata in data 06/10/2016 dalla Banca Unicredit recante il n.460011588207; avendo detta fideiussione durata fino al 06/10/2017, la società "Fratelli Gentile srl", come rappresentata, si impegna espressamente a fornire nuova garanzia prima della scadenza della fideiussione, chiarendosi che il mancato tempestivo rinnovo sarebbe da considerarsi quale inadempimento e dunque motivo di escussione, il tutto come previsto nel provvedimento giudiziario di autorizzazione; =====

- c) **euro 721.000,00 (settecentoventunomila virgola zero zero)**, IVA esclusa, saranno corrisposti dalla parte conduttrice quale saldo prezzo entro e non oltre un mese dalla scadenza della trentaseiesima rata mensile o, qualora intervenga prima, all'atto di acquisto degli immobili in oggetto.

La parte concedente rilascia ampia e liberatoria quietanza per quanto ricevuto in data odierna. =====

===== **Articolo 7 - POSSESSO** =====

Il possesso legale di quanto in oggetto si trasferirà in capo alla società conduttrice al momento del rogito notarile di trasferimento della proprietà a seguito dell'esercizio del diritto di acquisto; la stessa, a far data da oggi, è immessa nella sola materiale detenzione degli immobili. =====

===== **Articolo 8 - GARANZIE** =====

La parte concedente garantisce la parte conduttrice: =====
- in ordine alla legittimità formale e sostanziale dei titoli di provenienza; =



- 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, ad eccezione di:=-

--- ipoteca volontaria iscritta in data 13/10/2004 ai nn. 49099/8344 a garanzia del mutuo concesso con atto ricevuto dal notaio Maurizio Savio in data 08/10/2004 per l'importo originario mutuato di euro 1.500.000,00 rimborsabile in anni 10 (ipoteca iscritta per la somma di euro 2.520.000,00);

--- ipoteca volontaria iscritta in data 31/05/2007 ai nn. 34513/12161 a garanzia di finanziamento, concesso con atto ricevuto dal notaio Pietro Di Nocera in data 28/05/2007 (rep. 2076) per concessione di finanziamento per euro 800.000,00 da rimborsare in anni 10 (ipoteca iscritta per l'importo di euro 1.344.000,00); =====

--- ipoteca legale iscritta, ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01, in data 30/10/2009 ai nn. 46162/9997, a favore di Equitalia Polis S.p.A. per debito di euro 21.373,73 oltre interessi e spese (ipoteca iscritta per la somma di euro 42.747,46); =====

--- ipoteca legale iscritta, ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01, in data 09/11/2012 ai nn. 40653/3238, a favore di Equitalia Sud S.p.A., per debito di euro 282.273,35 oltre interessi e spese (ipoteca iscritta per euro 564.546,70); =====

--- sequestro preventivo, ex art. 321 c.p.p., con provvedimento emesso dal Tribunale di Napoli, Ufficio del Giudice per le Indagini Preliminari, del 7/03/2013 (rep. 5677/1), trascritto il 18/03/2013 ai nn. 9457/7147. =====

In ordine alle richiamate formalità, la società "Fratelli Gentile srl" si dichiara compiutamente edotta delle stesse e delle conseguenze pregiudizievoli che dalle stesse possano derivare, avendo preso contatti, a mezzo del liquidatore della parte concedente, con gli Enti creditori ai fini della quantificazione attuale del debito. =====

Si precisa altresì che in data 02/08/2010 ai nn. 31892/21544 veniva trascritto sequestro preventivo, ex art. 321 c.p.p., annotato di dissequestro in data 25/11/2011 N. 6513. =====

Infine, la parte concedente garantisce di essere in regola con il pagamento di qualunque tassa od imposta (diretta o indiretta) comunque afferente il cespite promesso in godimento, impegnandosi a corrispondere quelle dovute fino alla stipula dell'atto definitivo di concessione di godimento, anche se accertate od iscritte a ruolo in epoca successiva a tale data. =====

===== **Articolo 9 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE** =====

La società "Commerciale Europea S.p.A., come rappresentata, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, dichiara che: =====

--- l'opificio descritto alla lettera a) dell'art. 1 che precede, è stato edificato in virtù del permesso di costruire rilasciato dal Comune di Pignataro Maggiore in data 26/11/2003 con il numero 44/03 (prat. n. 45/2003) e successivo permesso di costruire di variante rilasciato dal medesimo Comune in data 21/09/2006 con il numero 30/06 (prat. N. 23/06) e nell'immobile stesso sono stati effettuati interventi con il procedimento avviato con Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata al Comune di in data 22/03/2007 protocollo n. 2949 per opere di assestamento non essenziali accompagnata da relazione asseverata del tecnico sulla conformità dell'opera agli strumenti

urbanistici in vigore; in data 08/05/2007 l'Ufficio Tecnico del Comune di Pignataro Maggiore ha rilasciato Certificato di Agibilità (protocollo 9873/04). =====

Relativamente alle unità immobiliari (già coloniche) costituenti il fabbricato censito con la p.lla 5318 del foglio 15, la parte concedente, come rappresentata, i sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, consapevole 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 è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967. =====

In argomento, resta espressamente precisato quanto segue: =====
- con provvedimento del Comune di Pignataro Maggiore (CE) del 27/11/2015 prot. 10293/2015 si è concluso procedimento di annullamento dei permessi di costruire n. 44/03 del 26/11/2003 e n. 30/2006 rilasciato il 21/09/2006 in variante al primo e della D.I.A. del 22/03/2007, prot. n. 2949, procedimento avviato in data 05/11/2015 protocollo n. 8560. In virtù di detto provvedimento i predetti titoli abilitativi sono stati ritenuti validi, comminandosi la sanzione amministrativa di euro 9.000,00 (novemila virgola zero zero); come indicato nell'offerta di acquisto oggetto di aggiudicazione, la parte concessionaria si obbliga ad effettuare il pagamento di detta somma a beneficio dell'Amministrazione Comunale entro il termine di 30 (trenta) giorni. =====

Con riguardo ai titoli edilizi innanzi indicati, le parti rispettivamente dichiarano di aver provveduto ad eseguire le opportune verifiche tramite professionisti di propria fiducia. =====

La società "COMMERCIALE EUROPEA S.P.A.", come rappresentata, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, T.U. delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia, esibisce il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pignataro Maggiore in data 13/10/2016 contenente le prescrizioni riguardanti gli appezzamenti oggetto di questo atto e dichiarano che, dalla data del rilascio ad oggi, non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici dallo stesso emergenti. =====

Il certificato di destinazione urbanistica resta allegato in originale a questo atto sotto la lettera "D". =====

===== **Articolo 10 - PROVENIENZA** =====

La parte concedente dichiara di essere divenuta titolare dei cespiti alienati in virtù dell'atto del notaio Maurizio Savio in data 12/05/2003 (reg.to il 21/05/2003 al n. 1284 e tr.tto il 23/05/2003 ai nn. 14716/11185), con il quale i coniugi Gennaro Galdiero e Teresa Savanelli, per la quota di 1/2 in comunione legale, e i coniugi Aniello Galdiero e Giuseppa Marrazzo, per la restante quota di 1/2 in comunione legale hanno venduto, tra l'altro, alla società "COMMERCIALE EUROPEA S.R.L." (oggi "COMMERCIALE EUROPEA S.P.A."); a) i terreni censiti in catasto al foglio 15 p.lle 5008, 5186, 5023, 5187, che hanno poi dato origine alla p.lle 5246 (a seguito di tipo mappale del 24/10/2006) ed alla p.lla 5208 (a seguito di frazionamento del 10/11/2003); b) il fabbricato rurale censito con la p.lla 29 (che ha poi dato origine alla p.lla 5318 in virtù di tipo mappale del 12/01/2011); c) la quota indivisa di 88/100 della p.lla 5189 del foglio 15. =====

Ai fini dell'ulteriore provenienza, si precisa che ai venditori gli immobili in oggetto erano pervenuti in virtù di atto del notaio Trinchillo in data

12/03/1979 (tr.tto il 4/04/1979 ai nn. 7528/6679). =====

Articolo 11 – DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE, RISOLUZIONE DEL CONTRATTO =====

Le parti espressamente convengono che in caso di mancato, e/o parziale, pagamento, anche non consecutivo, di un numero di canoni non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo, la Società Fratelli Gentile S.r.l. decade dal rateizzo di cui al precedente articolo 6 ed è obbligata a versare l'intero residuo importo. =====

E' fatta salva la facoltà della Commerciale Europea Spa di risolvere il presente contratto in caso di inadempimento della Fratelli Gentile s.r.l. secondo quanto precisato al precedente comma. =====

In caso di risoluzione per inadempimento della parte conduttrice, la parte concedente avrà diritto alla restituzione degli immobili in oggetto e a trattenere interamente i canoni corrisposti a titolo di indennità; in caso di risoluzione per inadempimento della parte concedente, questa dovrà restituire alla parte conduttrice i canoni percepiti maggiorati degli interessi al tasso legale. =====

In caso di risoluzione del contratto, per qualsiasi motivo, le parti si impegnano alla stipula di un atto notarile dal quale far constare la risoluzione e da annotarsi in margine alla trascrizione del presente contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2655 c.c., con spese a carico della parte che ha determinato la risoluzione. =====

Articolo 12 - IPOTECA LEGALE =====

Per quanto occorer possa la società concedente rinuncia all'ipoteca legale di cui all'art. 2817 c.c. =====

Articolo 13 - TRASCRIZIONE =====

Il presente contratto, a norma dell'art. 23, co. 3, del D.L. 133/2014 sarà trascritto ai sensi dell'art. 2645 bis c.c.; il termine triennale previsto da detta norma è elevato a tutta la durata del contratto, e, comunque, ad un periodo non superiore a dieci anni. =====

Detta trascrizione produce anche gli effetti di cui all'art. 2643, co.1, n. 8, c.c. =====

Articolo 14 - REGIME TRIBUTARIO =====

Richiamando la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 4/E del 19/02/2015, il presente atto verrà tassato come segue: =====

a) Quanto alla concessione in godimento degli immobili, qualificabili come beni strumentali, si opta per l'imposizione IVA al 22% sull'acconto prezzo e sui canoni di locazione, con applicazione dell'imposta di registro fissa sull'acconto prezzo, con imposta di registro pari all'1% sui canoni di godimento; =====

b) Quanto al trasferimento definitivo, la base imponibile sarà data dal prezzo di cessione decurtato delle sole somme imputabili ad acconti sulla vendita; al trasferimento verrà applicato il regime Iva del Reverse Charge, con applicazione dell'imposta ipotecaria al 3% e la Catastale all'1%, oltre ai bolli, tasse e vulture, come per legge, ed all'imposta di registro in misura fissa. =====

Articolo 15 - SPESE =====

Cedono a carico della parte conduttrice le imposte e tasse di trasferimento, nonché le spese notarili e di istruttoria legale. =====

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati. =====

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

F.ti: Pietro Luca BEVILACQUA - =====

Salvatore ZICCARDI - =====

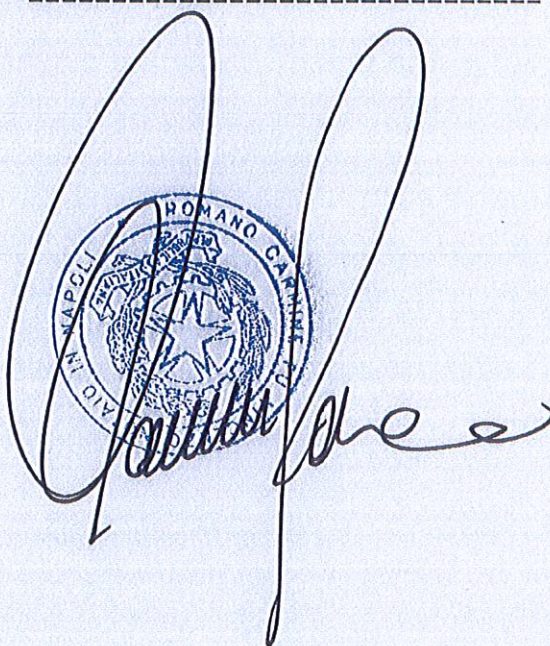
GENTILE Francesco - =====

CARMINE ROMANO NOTAIO (sigillo) - =====

=====

La presente copia composta di tre fogli è conforme al suo originale munito delle prescritte firme e si rilascia per uso CONSENTITO =====

Napoli, 23 NOV. 2016 =====

A handwritten signature in dark ink is written over a circular blue notary seal. The seal features a central star and the text "ROMANO CARMINE" at the top and "NOTAIO IN NAPOLI" at the bottom. The signature is fluid and extends to the right of the seal.