



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 Gagliano, 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

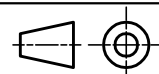
Informazione
elaborato:

Allegato Y27 - Atto notarile

Disegni di riferimento N°:

Scala disegno:

1:1



Redatto:

10/08/2017

Forma S.r.l.

Approvato:

10/08/2017

XA S.n.c.

Disegno num.:

16.111.03A.0053

Rev.

Pagina

1 di 1

Ultima rev.:

Nota di trascrizione

Registro generale n. 37617

Registro particolare n. 28246

Presentazione n. 97 del 21/11/2016

UTC: 2016-11-18T15:45:31.850517+01:00

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 235,00	Imposta di bollo Sanzioni amministrative
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	
	Tassa ipotecaria	€ 35,00	

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 235,00 (Duecentotrentacinque/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 35875

Protocollo di richiesta CE 348086/1 del 2016

Il Conservatore

Conservatore BONACCI ROSANNA

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	5532/4169
Data	09/11/2016	Codice fiscale	RMN CMN 72829 F839 H
Notaio	ROMANO CARMINE		
Sede	NAPOLI (NA)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	176 CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	G661 - PIGNATARO MAGGIORE (CE)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	-	Foglio 15	Particella 5246
Natura	D1 - OIFICI		Subalterno -
Indirizzo	ZONA ASI	Consistenza -	N. civico -
Piano	T1S1		

Nota di trascrizione

Registro generale n. 37617
Registro particolare n. 28246
Presentazione n. 97 del 21/11/2016

UTC: 2016-11-18T15:45:31.850517+01:00

Pag. 2 - segue

Immobile n. 2

Comune	G661 - PIGNATARO MAGGIORE (CE)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	Foglio 15	Particella	5318	Subalterno 1
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	6,0 vani	
Indirizzo	ZONA ASI			N. civico SNC
Piano	TI			

Immobile n. 3

Comune	G661 - PIGNATARO MAGGIORE (CE)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	Foglio 15	Particella	5318	Subalterno 2
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza	149 metri quadri	
Indirizzo	ZONA ASI			N. civico SNC
Piano	T			

Immobile n. 4

Comune	G661 - PIGNATARO MAGGIORE (CE)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	15	Particella	5208	Subalterno -
Natura	T - TERRENO	Consistenza	1 ettari 18 are 31 centiare	

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune	G661 - PIGNATARO MAGGIORE (CE)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	15	Particella	5189	Subalterno -
Natura	T - TERRENO	Consistenza	14 are 4 centiare	

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale FRATELLI GENTILE FRANCESCO E RAFFAELE AUTOTRASPORTI E COMMERCIO ROTTAMI METALLICI SRL

Sede CASORIA (NA)

Codice fiscale 04740730637

- Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	1/1		
- Relativamente all'unità negoziale n.	2	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	88/100		

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale COMMERCIALE EUROPEA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

Sede PIGNATARO MAGGIORE (CE)

Codice fiscale 02494300615

- Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	1/1		
- Relativamente all'unità negoziale n.	2	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	88/100		

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI PREMETTE: - CHE LA SOCIETA' "COMMERCIALE EUROPEA S.P.A." IN LIQUIDAZIONE E' TITOLARE DI ALCUNI IMMOBILI SITI IN PIGNATARO MAGGIORE, MEGLIO DESCRITTI CON CONFINI, DATI CATASTALI COMPLETI E RIFERIMENTO A PLANIMETRIE NEL PROSEGUITO DI QUESTO ATTO; - CHE I BENI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' "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 PIU' VANTAGGIOSA L'OFFERTA PRESENTATA, IN DATA 9/02/2016, DALLA SOCIETA' "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 NONCHE' 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"; - CHE IL CONTRATTO DI CESSIONE DEGLI IMMOBILI DOVRA' 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); LA SOCIETA' "COMMERCIALE EUROPEA S.P.A.", IN LIQUIDAZIONE AI SENSI DELL'ART. 23 D.L. 133/2014, CONCEDE IN GODIMENTO IN FUNZIONE DELLA SUCCESSIVA ALIENAZIONE, ALLA SOCIETA' "FRATELLI GENTILE S.R.L.", A TALE TITOLO ACCETTA LE SEGUENTI UNITA' 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 VIABILITA' PER CIRCA 9.000 (NOVEMILA) METRI QUADRATI; - B) UNITA' IMMOBILIARE ATTUALMENTE A DESTINAZIONE ABITATIVA (GIA' 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; - C) LOCALE DEPOSITO POSTO AL PIANO TERRA, DELLA CONSISTENZA CATASTALE DI 149 (CENTOQUARANTANOVE) METRI; - D) APPEZZAMENTO DI TERRENO ESTESO CIRCA 1 ETTARO 18 ARE E 31 CENTIARE; - E) QUOTA INDIVISA DI 88/100 (OTTANTOTTO CENTESIMI) DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO ESTESO CIRCA 14 ARE E 04 CENTIARE. LA SOCIETA' "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. GLI IMMOBILI VENGONO CONCESSI IN GODIMENTO IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE, COME LA SOCIETA' "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 SOCIETA' "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 SOCIETA' "FRATELLI GENTILE S.R.L." SUBENTRA NEI DIRITTI ED OBBLIGHI DERIVANTI DAL PREDETTO CONTRATTO, DICHIARANDOSI EDOTTA DELLE CONDIZIONI PREVISTE NEL CONTRATTO STESSO, SI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 37617

Registro particolare n. 28246

Presentazione n. 97 del 21/11/2016

UTC: 2016-11-18T15:45:31.850517+01:00

Pag. 4 - Fine

PRECISA, ALTRESI', CHE QUALSIASI MUTAMENTO DI DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PRESENTE CONTRATTO E' VIETATO E COMPORTA LA RISOLUZIONE DI DIRITTO DEL PRESENTE CONTRATTO; A TAL FINE LA PARTE CONCEDENTE POTRA' 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. LE SPESE E, IN GENERE, GLI ONERI RELATIVI ALLA CUSTODIA, AMMINISTRAZIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMMOBILI SONO A CARICO DELLA SOCIETA' CONDUTTRICE; SONO, ALTRESI', A CARICO DELLA SOCIETA' CONDUTTRICE LE RIPARAZIONI STRAORDINARIE RESE NECESSARIE DALL'INADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI DI ORDINARIA MANUTENZIONE. LE RIPARAZIONI STRAORDINARIE DELL'IMMOBILE SONO A CARICO DELLA SOCIETA' CONCEDENTE. SE LA SOCIETA' CONCEDENTE RIFIUTERA' DI ESEGUIRE LE RIPARAZIONI POSTE A SUO CARICO O NE RITARDERA' L'ESECUZIONE SENZA GIUSTO MOTIVO, SARA' IN FACOLTA' 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 SOCIETA' CONDUTTRICE SI OBBLIGA AD ASSUMERE, CON CONTRATTO A TEMPO INDETERMINATO, N. 2 (DUE) UNITA' CON INQUADRAMENTO "IMPIEGATO" E N. 4 (QUATTRO) UNITA' CON INQUADRAMENTO "OPERAIO", GIA' PRECEDENTEMENTE IN FORZA ALLA SOCIETA' 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. LA DURATA DELLA CONCESSIONE DEL GODIMENTO DI CUI AL PRECEDENTE ART. 1, E' STABILITA DALLE PARTI IN 3 (TRE) ANNI A DECORRERE DALLA DATA ODIERNA. COME PREVISTO NELL'OFFERTA DI ACQUISTO OGGETTO DI AGGIUDICAZIONE, LA SOCIETA' "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 POTRA' 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 SOCIETA' CONDUTTRICE DOVRA' INVIARE, ALLA SOCIETA' CONCEDENTE, ENTRO IL TERMINE PER L'ACQUISTO, APPOSITA DICHIARAZIONE SCRITTA DA CUI RISULTI LA PROPRIA VOLONTA' 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 DOVRA' ESSERE STIPULATO ENTRO 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. 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 SOCIETA' FRATELLI GENTILE S.R.L. DECADE DAL RATEIZZO DI CUI AL PRECEDENTE ARTICOLO 6 ED E' OBBLIGATA A VERSARE L'INTERO RESIDUO IMPORTO. E FATTA SALVA LA FACOLTA' 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 AVRA' DIRITTO ALLA RESTITUZIONE DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO E A TRATTENERE INTERAMENTE I CANONI CORRISPOSTI A TITOLO DI INDENNITA'; IN CASO DI RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DELLA PARTE CONCEDENTE, QUESTA DOVRA' 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. IL PRESENTE CONTRATTO, A NORMA DELL'ART. 23, CO. 3, DEL D.L. 133/2014 SARA' TRASCRITTO AI SENSI DELL'ART. 2645 BIS C.C.; IL TERMINE TRIENNALE PREVISTO DA DETTA NORMA E' 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.



Rapporto di verifica

1. Descrizione

Il file 00005314657000100100.pdf.p7m è un documento elettronico di tipo CAdES (busta P7M con documento firmato).

Questo rapporto di verifica è stato generato per la verifica in data 23/11/2016 alle 10:31:38.

2. Schema di sintesi

Firmatario	Autorità emittente	Esito verifica
1) ROSANNA BONACCI	ArubaPEC S.p.A.	

3. Dettagli

- Nome file: 00005314657000100100.pdf.p7m
- Impronta del file: 5b472c37b0dbb5021c5f5acb55be6ec293b102dadd63b3d2fcc45c9a3952d32
- Algoritmo di impronta: SHA256
- Tipo: p7m
- Data della verifica: 23/11/2016 alle 10:31:38

Qui di seguito è riportato l'elenco dettagliato delle firme, contro-firme e marche temporali apposte sul file in oggetto.

3.1 Firma n° 1 - ROSANNA BONACCI

Questa firma è stata apposta da **BONACCI ROSANNA**, C.F./P.IVA IT:BNCRNN52L48E011M, nazione IT. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.1].

La firma è integra e valida

La firma rispetta la Deliberazione CNIPA 45/2009

4. Certificati di firma

4.1 Certificato n° 1 - ROSANNA BONACCI

- Nome e Cognome del soggetto: **BONACCI ROSANNA**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **IT:BNCRNN52L48E011M**
- Titolo: **CONSERVATORE CE00**



- Organizzazione: AGENZIA DELLE ENTRATE
- Nazione: IT
- Numero di serie: 1a95ec24a6fcb862fe5241878613b933
- Rilasciato da: ArubaPEC S.p.A.
- Usi del certificato: Non repudiation (40)
- Scopi del certificato: 1.3.6.1.4.1.29741.1.1.1
- Validità: dal 09/04/2015 alle 02:00:00 al 09/04/2018 alle 01:59:59
- Stato di revoca: Il certificato NON risulta revocato
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero 48458 emessa in data 22/11/2016 alle 14:00:10
- Verifica OCSP: Verifica online effettuata in data 23/11/2016 alle 10:31:46

(Per i dettagli sul certificato dell'autorità emittente fare riferimento a [A.1.1])

✓ Il certificato ha validità legale

Il certificato è conforme alla direttiva europea 1999/93/EC

Il certificato è conservato dalla CA per almeno 20 anni.

La chiave privata associata al certificato è memorizzata in un dispositivo sicuro conforme alla direttiva europea 1999/93/EC

Appendice A.

A.1 Certificati delle autorità radice (CA)

A.1.1 Certificato n° 1 - ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

- Nome e Cognome del soggetto: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3
- Codice Fiscale / Partita IVA: Non disponibile
- Titolo: Non disponibile
- Organizzazione: ArubaPEC S.p.A.
- Nazione: IT
- Numero di serie: 6cad805e30383ce586f31fab2f6e95f7
- Rilasciato da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3
- Usi del certificato: CRL signature, Key certificate signature (6)
- Scopi del certificato: 1.3.6.1.4.1.29741.1.1
- Validità: dal 22/10/2010 alle 02:00:00 al 23/10/2030 alle 01:59:59



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^

Trascritto il 11.11.2016
Reg. Gen. n. 38647
Reg. Part. n. 2248
Euro 235,00



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 nonchè 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) sviluppatasi 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 quattrocentocinquantunomila 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.lli: 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 black 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" at the bottom. The signature is a cursive script that loops around the seal.

ALLEGATO
all'atto n. 4169
della raccolta



PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
NAPOLI 30.9.2016

IL CANCELLIERE
D'Anna Bianca

105 n. 4169 n. 64

TRIBUNALE PENALE DI NAPOLI
UFFICIO DEL GIUDICE PER LE INDAGINI PRELIMINARI

SEZ. XXIII

28 SET 2016

Alla c.a. dott.ssa Federica Colucci, Giudice per le Indagini Preliminari

Amministratori giudiziari: dott. Pietro Luca Bevilacqua e dott. Salvatore Ziccardi
(temporaneamente sospeso)

OGGETTO: proc. n. 5677/11 R.G.N.R., n. 4998/13 R.G. GIP, n. 153/13 O.C.C. in danno di **Passarelli Franco + altri**. Decreto di sequestro preventivo. Relazione iniziale ex articolo 36 D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 in merito al sequestro della quota pari al 90% del capitale sociale della **"Commerciale Europea S.p.A."** riferibile a Cantelli Susanna, nonché del patrimonio aziendale della stessa società.

Il sottoscritto dott. Pietro Luca Bevilacqua, nominato amministratore giudiziario dei beni sequestrati nel procedimento di cui all'oggetto, presenta alla S.V. Ill.ma la seguente relazione in merito alla prossima stipula del contratto di **Rent-to-Buy** della **"Commerciale Europea S.p.A."**, di cui è stato disposto il sequestro del 90% delle quote, riferibili a Cantelli Susanna, nonché dell'intero patrimonio aziendale della società stessa.

1. Premessa

Con decreto di sequestro del **7 marzo 2013** (procedimento n. 5677/11 R.G.N.R., n. 4998/13 R.G. GIP, n. 153/13 O.C.C. in danno di **Passarelli Franco + altri**) il Tribunale di Napoli, Ufficio del Giudice delle Indagini Preliminari Sez. XXIII, ordinava il sequestro, tra l'altro:

- quota pari al 90% del capitale sociale della **"Commerciale Europea S.p.A."** riferibile a Cantelli Susanna, nonché del patrimonio aziendale della stessa società, nel quale si evidenziano i seguenti beni immobili e/o beni mobili registrati:
 - o fabbricato rurale di are 11.48, distinto in catasto al foglio 15 p.lla 29;
 - o quota di 88/100 del terreno di are 14.04, distinto in catasto al foglio 15, p.lla 5189;



- terreno di are 43.03 (e non 43.30 come erroneamente indicato nel provvedimento di cui in oggetto), distinto in catasto al foglio 15, p.lla 5008, sito in località Quaranta Moggia o Campopiano;
- terreno di are 86.35, distinto in catasto al foglio 15, p.lla 5186, sito in località Quaranta Moggia o Campopiano;
- terreno di are 4.78, distinto in catasto al foglio 15, p.lla 5023, sito in località Quaranta Moggia o Campopiano;
- terreno di ha 01.30.26, distinto in catasto al foglio 15, p.lla 5187, sito in località Quaranta Moggia o Campopiano;
- opificio sito sulla SS Appia Zona ASI, piano T1, S1, distinto in catasto al foglio 15, p.lla 5246 senza sub. Opificio realizzato sui terreni distinti con le particelle 5008, 5023, 5186, 5187, accorpati tutti nella particella catastale 5246;
- terreno di ha 01.18.31, distinto in catasto al foglio 15 p.lla 5208 (bene risultante dal frazionamento della p.lla 5187);
- autovettura Smart Forfour 1.5 TDI targata CY093BH;
- autovettura Porche 911 3.8 targata DC648LA;
- autocarro Iveco 2.8 TD targato BS809ZN;
- autovettura VW Golf 2.0 targata EG110CT.



In merito alla Commerciale Europea S.p.A. è bene ricordare che:

- in data **13 luglio 2010** veniva disposto un decreto preventivo d'urgenza, ai sensi degli art. 321, co. 3 bis c.p.p. e 12 sexies della Legge 356/92, dai PM dott. Raffaello Falcone e dott. Alessandro D'Alessio, rubricato al n. 26877/10 RG, con il quale si sequestrava, tra l'altro, la totalità delle quote e del patrimonio aziendale della società in oggetto;
- in data 19 luglio 2010 il GIP dott.ssa Pasqualina Laviano convalidava il decreto preventivo d'urgenza disposto dai PM;
- il 19 agosto 2010 il Tribunale del Riesame di Napoli dichiarava inefficace, per meri motivi formali, il suddetto decreto preventivo convalidato dal GIP;
- in data 25 agosto 2010 veniva disposto un nuovo decreto preventivo d'urgenza, ai sensi degli art. 321, co 3 bis c.p.p. e 12 sexies della Legge 356/92, dal sostituto PM dott. Marco Del Gaudio;
- in data 1° settembre 2010 era convalidato il suddetto decreto preventivo d'urgenza, dal sostituto GIP dott. F. Cananzi;
- in data 27 settembre 2010 il Tribunale del Riesame di Napoli dichiarava nuovamente inefficace, sempre per meri motivi formali, il decreto preventivo in oggetto;



in data 29 settembre 2010 veniva disposto un nuovo decreto preventivo d'urgenza, ai sensi degli art. 321, co 3 bis c.p.p. e 12 sexies della Legge 356/92, dai PM dott. Raffaello Falcone e dott. Alessandro D'Alessio;

- in data 7 ottobre 2010 il suddetto decreto era convalidato dal GIP dott.ssa Pasqualina Laviano;
- nel luglio del 2011 la procedura "passava" al GUP dott.ssa Paola Scandone;
- infine, con Decreto del 27/10/2011 il GUP dott.ssa Paola Scandone dissequestrava le quote ed i beni della Commerciale Europea S.p.A., poi nuovamente sequestrati nell'ambito del presente procedimento.

2. Stipula Rent-to-buy

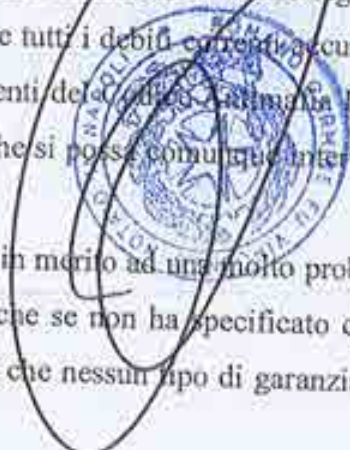
- in data 09 febbraio 2016 la F.lli Gentile F & R S.r.l. ha presentato un'offerta per l'acquisto degli immobili della Commerciale Europea S.p.A. in liquidazione, allegata alla presente;
- nella suddetta offerta la società del F.lli Gentile S.r.l. nel dichiarare che sono consapevoli delle ipoteche presenti sull'immobile, analiticamente indicate a pagine 6 e 7 della suddetta, offrono la somma complessiva di 1.451.000,00 € per la stipula di un rent-to-buy, impegnandosi anche ad assumere anche le sei unità già precedentemente in forza alla Commerciale Europea S.p.A.;
- in data 10 febbraio 2016 la S.V. Ill.ma aggiudica la vendita della Commerciale Europea S.p.A. in liquidazione con la formula Rent-to-buy alla F.lli Gentile F & R S.r.l., in funzione dell'offerta presentata, di cui al punto precedente, e nuovamente allegata alla presente;
- in data 06 giugno 2016 lo scrivente ha effettuato un primo passaggio dei documenti relativi alla Commerciale Europea S.p.A., custoditi dal dott. Salvatore Ziccardi, temporaneamente sospeso dal proprio incarico;
- in data 17 giugno 2016 lo scrivente ha iniziato la corrispondenza con il dott. Leonida Faletto, consulente della F.lli Gentile F & R S.r.l., interamente allegata alla presente, al fine di definire il testo della Fidejussione e del contratto di rent-to-buy;
- in data 04 luglio 2016 il dott. Faletto comunica il testo definitivo della fidejussione, così come da allegato;
- in data 12 luglio 2016 la vigilanza della Commerciale Europea S.p.A. in Liquidazione ha contattato lo scrivente riferendo che ignoti erano entrati in azienda, scassinando un portone laterale, al fine di asportare dei cavi di rame. Il furto è stato agevolato dal fatto che la società era sprovvista di antifurto a causa della mancanza di energie elettrica, così come da regolare denuncia esposta ai Carabinieri in data 14 luglio 2016 ed allegata alla presente;





in data 7 settembre 2016, avendo ottenuto la fidejussione bancaria necessaria, il dott. Faletto invia copia dell'atto finale del contratto di rent-to-buy redatto dal notaio Carmine Romano, il quale, così come da allegato, solleva una serie di problematiche relative principalmente alle pregiudizievoli;

- in data 13 settembre 2016, a seguito del furto subito in data 12 luglio 2016, comunicato dallo scrivente in data 19 luglio 2016, viene richiesto ed effettuato un sopralluogo dell'immobile al fine di comprenderne l'entità. Alle ore 14.30 dello stesso giorno il dott. Faletto, per conto dei Fratelli Gentile ha richiesto, quale risarcimento del danno, il ripristino dei cavi di rame, ovvero in alternativa, un macchinario in acciaio presente in azienda per il quale era già stata presentata un'offerta di acquisto. Di tale problematica, tuttavia, lo scrivente ritiene che si possa intervenire successivamente alla stipula del contratto;
- dal 21 settembre al 28 settembre 2016 sono susseguite una serie di email in cui il dott. Faletto, nel richiamare le perplessità del notaio, ha richiesto nuovamente informazioni circa il debito nei confronti di BNL ed Equitalia, quali titolari di ipoteche e privilegi sull'immobile. Forniti i dati richiesti, ivi incluso la perizia redatta dal dott. Massimo Festa in merito al debito della BNL, il dott. Faletto, a tutela dei suoi clienti, ha richiesto che i soldi incassati dalla procedura siano congelati in attesa dell'eventuale confisca, in modo da permettere alla Commerciale Europea S.p.A. di poter saldare le pendenze con la BNL in caso di restituzione dell'azienda. Lo scrivente ritiene che tale richiesta, ancorché legittima, non sia nell'interesse della procedura la quale dovrà pagare tutti i debiti e interessi accumulati dal sequestro in poi, ovvero seguire gli articoli 52 e seguenti del Codice Civile e D.Lgs. 159/11. Di tale problematica, inoltre, lo scrivente ritiene che si possa comunque intervenire anche successivamente alla stipula del contratto;
- inoltre il dott. Faletto scrive di aver ricevuto assicurazioni in merito ad una molto probabile confisca definitiva della Commerciale Europea S.p.A., anche se non ha specificato chi ha fornito tale affermazioni. A tal uopo è d'uopo far presente che nessun tipo di garanzia può essere fornita in tal senso;
- è opportuno comunque evidenziare l'anomalia del comportamento della Fratelli Gentile F & R S.r.l., la quale solo oggi si sta ponendo quesiti legittimi, ma che tuttavia avrebbero dovuti essere sottoposti alla Sua attenzione ancor prima di presentare l'offerta di acquisti di febbraio 2016. Atteso che il dott. Ziccardi ha ribadito più volte allo scrivente che i F.lli Gentile erano al corrente di tutta la situazione debitoria inerente l'immobile e che tale affermazione trova riscontro positivo sia nelle email allegate che nell'offerta redatta dalla Fratelli Gentile F & R S.r.l., non è chiaro a chi scrive le motivazioni per cui oggi vengano



Re



avanzate ulteriori richieste a garanzia in merito, ancorché legittime. A tal uopo forse sarebbe opportuno che la S.V. li convocasse per chiarimenti in merito;

- nell'ultima email del 28 settembre 2016, tuttavia, il dott. Faletto ribadisce la volontà della Fratelli Gentile F & R S.r.l. e di concludere l'operazione entro il 03 ottobre 2016, data in cui scade la possibilità per attivare la fidejussione bancaria triennale

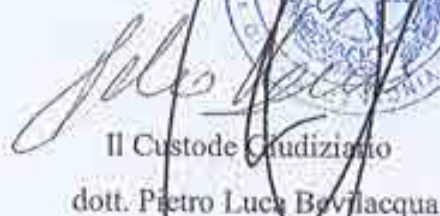
Atteso quanto sin qui relazionato, liddove la S.V. Ill.ma non voglia intervenire diversamente, il Custode Giudiziario

CHIEDE

- di autorizzare lo scrivente alla stipula del contratto di Rent-to-buy, avente ad oggetto i cespiti della Commerciale Europea S.p.A. in liquidazione alla Fratelli Gentile F & R S.r.l., così come da loro proposta del 09 febbraio 2016, e successiva autorizzazione del 10 febbraio 2016, nonché di valutare le nuove richieste avanzate dalla Fratelli Gentile F & R S.r.l. al fine di apportare eventuali modifiche all'atto finale.

Tanto di dovere.

Napoli, 28 settembre 2016


Il Custode Giudiziario
dott. Pietro Luca Bovilacqua



*Visto e autorizzare la stipula del contratto di rent-to-buy di cui si appropria d'uopo.
Napoli, 19.9.16*

IL GIUDICE

Francesco Colucci



Il Cancelliere
D'Anno Bianco

TRIBUNALE



TRIBUNALE DI NAPOLI

UFFICIO DEL GIUDICE PER LE INDAGINI PRELIMINARI

SEZ. XXIII

Il Giudice, Federica Colucci,

all' esito dell' apertura e valutazione delle offerte depositate per l' acquisto con formula *rent to buy* degli immobili della Commerciale Europea s.p.a.;
esaminato il proprio provvedimento del 4.1.2016;

procede alla valutazione delle offerte:

le offerte sono paritarie sotto i seguenti profili:

l'accollo in capo al terzo della sanzione amministrativa determinata dal Comune di Pignataro Maggiore per la sanatoria degli edifici edilizi (indispensabile ai fini della successiva vendita);
assunzione dei lavoratori a tempo indeterminato;
impegno all'acquisto definitivo degli immobili anche prima della scadenza delle rate in caso sopraggiunga confisca definitiva.

Vanno dunque valutati la somma offerta ed i tempi di pagamento, nonché la somma da versarsi alla stipula del contratto.

Si tratta di valutazione che va fatta con il sistema della capitalizzazione, come da schema allegato.

Sulla scorta di tale criterio va premesso che la offerta della DHI non appare migliorativa rispetto a quella valutata nel precedente provvedimento del 4.1.2016.

In ogni caso lo schema allegato evidenzia come nonostante la somma versata alla stipula dell' acquisto ed i tempi di pagamento offerti dalla DHI s.p.a.



appaiono migliori, in realtà la somma significativamente più elevata presentata dalla F.lli Gentile F & R s.r.l., valutata sia con la capitalizzazione semplice che composta, evidenzia come la offerta della F.lli Gentile sia da ritenersi economicamente più vantaggiosa.

P.Q.M.

Dichiara economicamente più vantaggiosa la offerta della F.lli Gentile F & R s.r.l. in favore della quale pronuncia la aggiudicazione provvisoria.

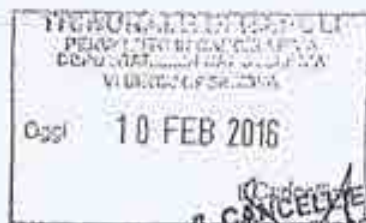
Riserva nel termine di gg. 10 la valutazione della documentazione allegata alla offerta per la aggiudicazione definitiva.

Si comunichi.

Napoli, 10.2.2016

IL GIUDICE
Francesca Colucci
Il Giudice

Salvo Bucci
Salvo Bucci



IL CANCELLIERE
D'Anna Bianca

	Valore Attuale Netto		TUS	Valore Attuale Netto	
	DHI		0,05%	F.III GENTILE	
	Capitalizzazione Semplice	Capitalizzazione Composta		Capitalizzazione Semplice	Capitalizzazione Composta
2016	€ 925.000,00			€ 275.000,00	€ 209.895,05
2017	€ 80.000,00	€ 79.960,02		€ 210.000,00	€ 209.790,16
2018				€ 210.000,00	€ 754.867,13
2019				€ 756.000,00	
	€ 1.004.457,79	€ 1.004.960,02		€ 1.448.827,93	€ 1.449.552,34
	VAN	Valore ad oggi		VAN	Valore ad oggi

Valore Attuale Netto		TUS	Valore Attuale Netto
DHI		5,00%	F.III GENTILE
Capitalizzazione Semplice	Capitalizzazione Composta		Capitalizzazione Semplice
2016 € 925.000,00			€ 275.000,00
2017 € 80.000,00	€ 76.190,48		€ 210.000,00
2018			€ 210.000,00
2019			€ 756.000,00
€ 953.514,74	€ 1.001.190,48		€ 1.255.749,92
VAN	Valore ad oggi		VAN
			1.318.537,41
			Valore ad oggi

Valore Attuale Netto		TUS		Valore Attuale Netto	
VECCHIA PROPOSTA DHI		5,00%		VECCHIA PROPOSTA DHI	
Capitalizzazione Semplice	Capitalizzazione Composta	Capitalizzazione Semplice	Capitalizzazione Composta	Capitalizzazione Semplice	Capitalizzazione Composta
2016	€ 362.499,96			362.499,96	
2017	€ 362.499,96			362.499,96	€ 362.318,80
2018	€ 362.499,96			362.499,96	€ 362.137,73
2019	€ 362.499,96			362.499,96	€ 361.956,75
	€ 1.285.406,92			€ 1.448.129,15	€ 1.448.913,25
	VAN			VAN	Valore ad oggi



F.lli Gentile

demolizioni, bonifiche
e smaltimento rifiuti

Spett.le
COMMERCIALE EUROPEA S.p.A. IN LIQUIDAZIONE

Via Appia 7 - zona industriale ASI

81052 Pignataro Maggiore (CE)

C.F./P.I./R.I. 02494300615

Alla c.a. del l.r.p.t

liquidatore dott. Salvatore ZICCARDI

racc. via P.E.C.: studioassociatoettariziccardi@pec.it

gent.ma dott.ssa

CANTELLI Susanna

nata il 22/02/1976 a S. Maria C.V. (CE)

c.f. **CNTSNN76B62I234M**

Inviata per il tramite del dott. Salvatore Ziccardi P.E.C.:
studioassociatoettariziccardi@pec.it

Oggetto: Offerta di acquisto degli immobili di proprietà della *Commerciale Europea S.p.A. in liquidazione* siti nel comune di Pignataro Maggiore (Ce) ed iscritti in catasto al foglio 15, particella 5246, categoria D/1; foglio 15, particella 5323, categoria C/2; foglio 15, particella 5248, sub 1, categoria C/2 e sub 2, categoria A/3; foglio 15, particelle 29, 5208 e 5209, P.P. 5677/11 R.G.N.R.

Formulazione nuova proposta

Il sottoscritto Gentile Francesco nato a Napoli il 04/07/1963 C.F.: GNTGNN63L04F839S in qualità di amministratore e legale rappresentante p.t. della **FRATELLI GENTILE FRANCESCO E RAFFAELE AUTOTRASPORTI E COMMERCIO ROTTAMI METALLICI S.R.L.** (d'ora in avanti **FRATELLI GENTILE S.R.L.**) con sede legale in Casoria (NA) alla via P. Nenni, IV trav. N. 10, c.a.p. 80026, iscritta alla C.C.I.A.A. di Napoli al n. 04740730637, cod. fisc. 04740730637, partita IVA 01356301216,

PREMESSO

- a) Che la **Commerciale Europea S.p.A. in LIQUIDAZIONE** è proprietaria dei seguenti beni immobili:

Fratelli Gentile F & R S.r.l.

Demolizione, Bonifiche, Trasporto e Smaltimento Rifiuti Speciali Pericolosi e Non

IV° trav. Pietro Nenni, n°10 - 80026 Casoria - Napoli

Tel & fax 081.7584622

www.fratelligentile.it - email: fratelli.gentile@fratelligentile.it

P.Iva 01356301216 - C.Fisc. 04740730637

Capitale sociale: € 100.000 i.v.



CERTO





F.lli Gentile

demolizioni, bonifiche
e smaltimento rifiuti

N.01 Opificio iscritto al Foglio 15 Particella 5246 – Cat. D/1 del Comune di Pignataro Maggiore (CE), così composto:

- Un capannone avente superficie di circa 4.600,00 mq con altezza di 11,25 mt;
- Palazzina uffici e servizi maestranze, realizzata su tre livelli, uno dei quali seminterrato, avente superficie di circa 400,00 mq;
- Locale per elevatore avente superficie di circa 230,00 mq;
- Cabina elettrica avente una superficie di circa 60,00 mq;
- Tettoia in aderenza al capannone avente una superficie di circa 500,00 mq;
- Aree esterne e viabilità per circa 9.000,00 mq.

N.02 Terreni Foglio 15 Particelle: 5208 e 5189;

N.01 Casolare colonico deruralizzato con annesso terreno ed individuato all'Ente catasto urbano Foglio 15 Particella 5318.

b) Che i sopra citati beni immobili sono stati colpiti e sono tuttora sottoposti al provvedimento di sequestro preventivo emesso dal Tribunale di Napoli, Ufficio del Giudice per le Indagini Preliminari, sez. XXIII, a firma del Gip dott.ssa Federica Colucci (provvedimento del 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.G.C.

c) Che vi è la volontà di cedere i descritti immobili da parte dei seguenti attori:

- Dott. Salvatore ZICCARDI nato a Napoli (NA) il 28/06/1962 C.F.: ZCCSVT62H28F839Y in qualità di L.R.P.T. (Amministratore Giudiziario e Liquidatore) della società proprietaria degli immobili ovvero la COMMERCIALE EUROPEA S.p.A. IN LIQUIDAZIONE, giusta nomina con atto pubblico del 15/05/2014 iscritto in data 23/07/2014 per Notaio Falconio Diomede, Rep. n. 15019 Napoli e registrato in data 13/06/2014 al n. 10653 in Napoli (NA);
- Dott. Pietro Luca BEVILACQUA nato a Napoli (NA) il 27/03/1972 C.F.: BVLPR172C27F839U in qualità di L.R.P.T. (Amministratore Giudiziario e Liquidatore) della società proprietaria degli immobili ovvero la COMMERCIALE EUROPEA S.p.A. IN



Fratelli Gentile F & R S.r.l.

Demolizione, Bonifiche, Trasporto e Smaltimento Rifiuti Speciali Pericolosi e Non

IV° trav. Pietro Nenni, n°10 - 80026 Casoria - Napoli

Tel & fax 081.7584622

www.fratelligentile.it - email: fratelli.gentile@fratelligentile.it

P.Iva 01356301216 - C.Fisc. 04740730637

Capitale sociale: € 100.000 i.v.



CERTO





F.lli Gentile

demolizioni, bonifiche
e smaltimento rifiuti

LIQUIDAZIONE giusta nomina con atto pubblico del 15/05/2014 iscritto in data 23/07/2014 per Notaio Falconio Diomede Rep.n: 15019 Napoli e registrato in data 13/06/2014 al n. 10653 in Napoli (NA),

di seguito *"parte concedente - A.G."*

- Dott.ssa **Susanna CANTELLI** nata il 22/02/1976 a S. Maria C.V. (CE), c.f. CNTSNN76B62I234M, in qualità di socio di maggioranza (piena proprietà del 90% del Capitale Sociale) della società **COMMERCIALE EUROPEA S.p.A. IN LIQUIDAZIONE**, il cui pacchetto azionario è sottoposto a sequestro con provvedimento del 07/03/2013 - 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. 153/13 O.C.C., Amministratori Giudiziari dott. P.L. Bevilacqua e dott. S. Ziccardi,

di seguito *"parte concedente - PROPRIETA"*.

d) Che gli immobili sono pervenuti in proprietà:

alla *"parte concedente - PROPRIETA"* nelle seguenti modalità:

L'anno 2003 effettua l'acquisto del terreno identificato al N.C.T. al Foglio 15 mappali 5008, 5023, 5186, 5187, 5189;

Il 20/10/2010 effettua il pagamento degli oneri infrastrutturali (rif. Del. 432 del 02/10/2003) al Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Caserta mediante bonifico bancario,

La costruzione dell'opificio industriale viene eseguita in seguito all'ottenimento del Permesso di Costruire n. 44/2003 del 26/11/2003, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pignataro Maggiore (CE);

Il 01/10/2004 vengono depositati i calcoli strutturali del capannone da realizzare alla Regione Campania - Settore Provinciale Genio Civile;

Fratelli Gentile F & R S.r.l.

Demolizione, Bonifiche, Trasporto e Smaltimento Rifiuti Speciali Pericolosi e Non

IV° trav. Pietro Nenni, n°10 - 80026 Casoria - Napoli

Tel & fax 081.7584622

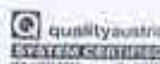
www.fratelligentile.it - email: fratelli.gentile@fratelligentile.it

P.Iva 01356301216 - C.Fisc. 04740730637

Capitale sociale: € 100.000 i.v.



CERTO



11



F.lli Gentile

demolizioni, bonifiche
e smaltimento rifiuti

Successivamente viene richiesta una variante al Permesso di Costruire, pertanto l'Ufficio Tecnico del Comune di Pignataro Maggiore (CE), rilascia un Permesso di Costruire di Variante n. 30/06 del 21/09/2006;

Il 06/10/2006 viene presentata l'attestazione di fine lavori. Il 22/03/2007 viene presentata una D.I.A. (Dichiarazione di inizio attività) per l'esecuzione di alcune opere di assestamento. In data 08/05/2007 viene rilasciato il Certificato di Agibilità dell'opificio industriale dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pignataro Maggiore (CE).

alla "parte concedente - A.G." nelle seguenti modalità:

"sequestro preventivo anti-mafia" con provvedimento del 07/03/2013 - Tribunale di Napoli - Ufficio del Giudice per le indagini preliminari - sez. XXIII -, nell'ambito del procedimento n. 5677/11 R.G.N.B., n. 4998/13 R.G.G.I.P. e n. 153/2013 O.C.C.

e) Che a fronte della volontà manifestata da entrambe le parti concedenti, sia la "parte concedente - PROPRIETA'" che la "parte concedente - A.G.", di vendere i descritti immobili, la FRATELLI GENTILE S.R.L. ha manifestato la propria disponibilità ad acquistarli.

f) Che la FRATELLI GENTILE S.R.L. è un operatore serio e rispettabile del settore delle demolizioni industriali e delle bonifiche ambientali e intende riconvertire i descritti immobili mediante l'attuazione di apposito Piano Industriale in via di predisposizione. Tale Piano Industriale prevede, tra l'altro, la salvaguardia degli attuali livelli occupazionali attraverso il reimpiego e il reinserimento delle n. 6 unità lavorative attualmente in forza alla Commerciale Europea S.p.A. in LIQUIDAZIONE. Nello specifico le stesse unità lavorative saranno assunte entro e non oltre un mese dal rilascio, da parte delle competenti autorità amministrative, delle autorizzazioni necessarie allo svolgimento dell'attività di gestione di rifiuti pericolosi, attività a cui sarà destinato il complesso immobiliare oggetto della presente offerta. Le richiamate sei unità lavorative saranno inquadrare nel modo seguente:

N.04 Operai;

N.02 Impiegati.

Fratelli Gentile F & R S.r.l.

Demolizione, Bonifiche, Trasporto e Smaltimento Rifiuti Speciali Pericolosi e Non

IV° trav. Pietro Nenni, n°10 - 80026 Casoria - Napoli

Tel & fax 081.7584622

www.fratelligentile.it - email: fratelli.gentile@fratelligentile.it

P.Iva 01356301216 - C.Fisc. 04740730637

Capitale sociale: € 100.000 i.v.



CERTO



quality system



ISO 9001

12



F.lli Gentile

demolizioni, bonifiche
e smaltimento rifiuti

TUTTO CIÒ PREMESSO

La FRATELLI GENTILE S.R.L. propone quanto segue:

1. disponibilità ad acquistare gli immobili di cui in premessa mediante la stipula di un contratto che preveda la immediata concessione del godimento degli stessi alla FRATELLI GENTILE S.R.L. con diritto da parte di quest'ultima di acquistarli entro il termine di tre anni, scomputando dal prezzo pattuito quanto pagato nel corso del triennio.
2. In relazione a quanto indicato nel punto 1, la FRATELLI GENTILE S.R.L. si impegna a versare alle parti concedenti il prezzo di € 1.451.000,00 (euro unmilionequattrocentocinquantunomila/00) secondo le modalità e la tempistica di seguito indicate:
 - a. € 100.000,00 (euro centomila/00) oltre iva alla stipula del contratto;
 - b. n. 36 rate mensili posticipate pari ad € 17.500,00 (euro diciassettemilacinquecento/00) oltre iva;
 - c. € 721.000,00 (euro settecentoventunomila/00) oltre iva entro e non oltre 10 mese dalla scadenza della trentaseiesima rata mensile di cui al punto b.
3. La FRATELLI GENTILE S.R.L. si impegna alla stipula di apposita Polizza Fidejussoria Bancaria con primario Istituto al fine di garantire la regolare esecuzione dei versamenti mensili. Tale polizza avrà validità per tutto il periodo dei pagamenti.
4. La FRATELLI GENTILE S.R.L. si impegna all'acquisto definitivo degli immobili anche prima della scadenza del piano rateale di cui al punto 2, nel caso in cui prima del triennio indicato si perfezioni la confisca definitiva degli stessi immobili.
5. Disponibilità all'accollo in capo al terzo della sanzione amministrativa determinata dal Comune di Pignataro Maggiore (Ce) per la sanatoria degli abusi edilizi.
6. Dichiara la disponibilità ad assumere con contratto a tempo indeterminato nr. 2 unità con inquadramento "impiegato" e nr. 4 unità con inquadramento "operaio".
Tale assunzione avrà effetto solo dopo l'ottenimento delle autorizzazioni regionali ambientali necessarie alla messa in esercizio dell'impianto.
7. Gli immobili saranno trasferiti alla FRATELLI GENTILE S.R.L. nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della stipula del contratto.

Fratelli Gentile F & R S.r.l.

Demolizione, Bonifiche, Trasporto e Smaltimento Rifiuti Speciali Pericolosi e Non

IV° trav. Pietro Nenni, n°10 - 80026 Casoria - Napoli

Tel & fax 081.7584622

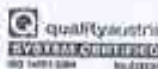
www.fratelligentile.it - email: fratelli.gentile@fratelligentile.it

P.Iva 01356301215 - C.Fisc. 04740730637

Capitale sociale: € 100.000 i.v.



CERTO





F.lli Gentile

demolizioni, bonifiche
e smaltimento rifiuti

8. Quanto indicato nel punto 2. sarà versato alla *"parte concedente - A.G."* se intervenuta la confisca definitiva; alla *"parte concedente - PROPRIETA"* se intervenuta la revoca del sequestro. La *"parte concedente - PROPRIETA"* accetta fin d'ora, il prezzo sopra convenuto.
9. Sia la *"parte concedente - A.G."* che la *"parte concedente - PROPRIETA"*, ciascuna per la propria competenza, garantiscono di avere la piena titolarità e la libera disponibilità degli immobili. A tal fine sia la *"parte concedente - A.G."* che la *"parte concedente - PROPRIETA"*, ciascuna per la propria competenza, portano a conoscenza della FRATELLI GENTILE S.R.L. le seguenti formalità pregiudizievoli attualmente gravanti sugli immobili:
- a. ISCRIZIONE CONTRO del 13/10/2004 - Registro Particolare 8344 Registro Generale 49099 Pubblico ufficiale SAVIO MAURIZIO Repertorio 7727/2053 del 08/10/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Immobili siti in PIGNATARO MAGGIORE (CE);
 - b. ISCRIZIONE CONTRO del 15/12/2006 - Registro Particolare 28164 Registro Generale 75331 Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 20457/28 DEL 07/12/2006 IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01;
 - c. ISCRIZIONE CONTRO del 31/05/2007 - Registro Particolare 12164 Registro Generale 34513 Pubblico ufficiale DI NOCERA PIETRO Repertorio 20762/28 del 28/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in PIGNATARO MAGGIORE (CE);
 - d. ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2009 - Registro Particolare 9997 Registro Generale 46162 Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 123510/28 del 26/10/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01;
 - e. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/08/2010 - Registro Particolare 21544 Registro Generale 31892 Pubblico Ufficiale PROCURA REPUBBLICA D.D.A. Repertorio 26877 del 13/07/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO DEI BENI ART. 321 C.P.P. Immobili siti in PIGNATARO MAGGIORE (CE);

Fratelli Gentile F & R S.r.l.

Demolizione, Bonifiche, Trasporto e Smaltimento Rifiuti Speciali Pericolosi e Non

IV° trav. Pietro Nenni, n°10 - 80026 Casoria - Napoli

Tel & fax 081.7584622

www.fratelligentile.it - email: fratelli.gentile@fratelligentile.it

P.Iva 01356301216 - C.Fisc. 04740730637

Capitale sociale: € 100.000 i.v.



CERTO



14



F.lli Gentile

demolizioni, bonifiche
e smaltimento rifiuti

- f. ISCRIZIONE CONTRO del 09/11/2012 – Registro Particolare 3238 Registro Generale 40653 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 670/2812 del 07/11/2012 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in PIGNATARO MAGGIORE (CE);
- g. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 18/03/2013 – Registro Particolare 7147 Registro Genarle 9457 Pubblico ufficiale TRIBUNALE UFFICIO GIP SEZIONE XXIII Repertorio 5677/1 del 07/03/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO ART. 321 C.P.P. Immobili siti in PIGNATARO MAGGIORE (CE).
- h. AVVIO DELLA PROCEDURA DI ANNULLAMENTO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE N. 44/2003 E 30/2006 E D.I.A. N. 13/2007 IN SEGUITO AD ABUSI EDILIZI NEL CORSO DI REALIZZAZIONE DELL'OPIFICIO INDUSTRIALE.
10. In relazione allo specifico scopo del contratto di cui alla presente offerta le parti concedenti prestano sin d'ora alla FRATELLI GENTILE S.R.L. la garanzia per vizi a sensi dell'art. 1490 c.c.: a tal riguardo la FRATELLI GENTILE S.R.L. dichiara di aver visitato e visionato gli immobili, di averne verificato lo stato di manutenzione e conservazione, di accettarne la consegna nello stato in cui attualmente si trovano. In relazione a ciò, la *garanzia per vizi* cui sono tenute le parti concedenti, non si estende ai vizi conosciuti ed accettati dalla "parte conduttrice" e della stessa, facilmente riconoscibili, e ciò ai sensi dell'art. 1491 c.c.; restano ferme, a carico delle parti concedenti, le garanzie di legge per il caso di vizi occulti.
11. Sia la "*parte concedente - A.G.*" che la "*parte concedente - PROPRIETA'*" ciascuno per quanto di propria competenza garantiscono inoltre:
- Che gli immobili in oggetto non sono e non saranno neppure soggetti, al momento della stipula del contratto di cui alla presente offerta, a vincoli che ne limitino uso e disponibilità, ad eccezione di quelli discendenti dai vigenti strumenti urbanistici;
 - Che i beni in oggetto non sono soggetti a prelazioni legali o convenzionali.
12. L'atto suddetto potrà essere sottoscritto dalla FRATELLI GENTILE S.R.L. a seguito della risoluzione, da parte della parte concedente - A.G., delle problematiche relative alla procedura di annullamento dei permessi di costruire n. 44/2003 e 30/2006 e D.I.A. n. 13/2007 in seguito ad abusi edilizi effettuati nel corso di realizzazione dell'opificio industriale.

Fratelli Gentile F & R S.r.l.

Demolizione, Bonifiche, Trasporto e Smaltimento Rifiuti Speciali Pericolosi e Non

IV^a trav. Pietro Nenni, n°10 - 80026 Casoria - Napoli

Tel & fax 081.7584622

www.fratelligentile.it - email: fratelli.gentile@fratelligentile.it

P.Iva 01356301216 - C.Fisc. 04740730637

Capitale sociale: € 100.000 i.v.



CERTO
Certificazione di Efficienza e Risparmio Totale





F.lli Gentile

demolizioni, bonifiche
e smaltimento rifiuti

13. Trattasi in particolare di atto per il trasferimento di immobili e terreni, oltre i 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione e/o ristrutturazione, per la quale le parti concedenti intendono avvalersi dell'opzione di cui all'art. 10, c.1, n. 8bis, D.P.R. 633/1972 *(nel testo modificato dall'art. 9 D.L. 83/2012 convertito con legge 134/2012)*, chiedendo espressamente l'assoggettamento ad I.V.A.
14. La FRATELLI GENTILE S.R.L. si riserva la facoltà di nominare persone od enti che possano acquistare i diritti ed assumere gli obblighi nascenti dal contratto. Con riguardo alla forma, alla pubblicità ed agli effetti della dichiarazione di nomina si applicano le disposizioni degli artt. 1403 e segg. cod. civ.
15. Il Notaio di gradimento della FRATELLI GENTILE S.R.L.; spese, imposte e tasse derivanti dall'atto saranno a carico della FRATELLI GENTILE S.R.L.

In attesa di un cortese riscontro si coglie l'occasione per porgere

Distinti saluti

Casoria (NA), il 09 febbraio 2016



Fratelli Gentile F & R S.r.l.

Demolizione, Bonifiche, Trasporto e Smaltimento Rifiuti Speciali Pericolosi e Non

IV° trav. Pietro Nenni, n°10 - 80026 Casoria - Napoli

Tel & fax 081.7584622

www.fratelligentile.it - email: fratelligentile@fratelligentile.it

P.Iva 01356301216 - C.Fisc. 04740730637

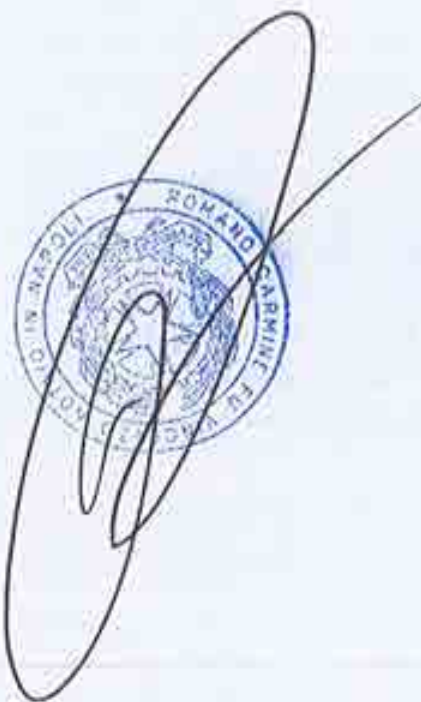
Capitale sociale: € 100.000 i.v.



17
In data odierna lo scrivente dott. Salvatore Ziccardi, in merito al procedimento n. 5677/11 R.G.N.R. in danno di Passarelli Franco + altri, consegna al dott. Pietro Luca Bevilacqua il libretto di risparmio n. 309 intrattenuto presso l'istituto di credito Banco di Napoli filiale di via Crispi inerente la gestione della "Commerciale Europea S.p.A" il cui saldo al 15° giugno 2016 è pari ad euro 17.097,80.

Napoli, 6 giugno 2016

In fede

PierLuca Bevilacqua

Da: "dott.Leonida Faletto" <studiofaletto@gmail.com>
Data: venerdì 17 giugno 2016 14:39
A: <p.bevilacqua@primazienda.it>
Cc: <ettariziccardi@gmail.com>
Allega: COMMERCIALE EUROPEA_x_F.LLI_GENTILE_(2)_ADV_8.6.16 (1).doc
Oggetto: Bozza polizza fideiussoria a garanzia contratto Rent to buy Commerciale Europea _ Fratelli Gentile S.r.l.

Preg.mo Dott. Bevilacqua,
come di intesa con il dott. Salvatore Ziccardi e per conto della società mia cliente "Fratelli Gentile S.r.l.", Le trasmetto testo della fideiussione approvato dall'Istituto di credito garante Unicredit Spa. In attesa di Suo riscontro, porgo cordiali saluti.
Dr. Leonida Faletto

—
Studio dott. Leonida Faletto
Piazza dei Martiri, 30 - 80121 Napoli
Tel. 08118779150 - 08118779151 - 3389135410 / Fax. 0810061015



PierLuca Bevilacqua

Da: "Leonida Faletto" <studiofaletto@gmail.com>
Data: mercoledì 29 giugno 2016 20:08
A: "PierLuca Bevilacqua" <p.bevilacqua@primazienda.it>
Oggetto: Re: Bozza polizza fideiussoria a garanzia contratto Rent to buy Commerciale Europea _ Fratelli Gentile S.r.l.

La ringrazio.
Ricambio cordialmente i saluti.
L. Faletto

Inviato da iPhone

Il giorno 29 giu 2016, alle ore 19:59, PierLuca Bevilacqua <p.bevilacqua@primazienda.it> ha scritto:

Egr. dottore,
finalmente con oggi ho praticamente terminato il tour de force delle assemblee relative all'approvazione di bilancio, anche se ne manca ancora qualcuna che era stata in precedenza rinviata.
Prima di venerdì le darò riscontro in merito alla fidejussione.
Cordiali saluti,

PLB

From: dott. Leonida Faletto
Sent: Friday, June 17, 2016 4:07 PM
To: PierLuca Bevilacqua
Subject: Re: Bozza polizza fideiussoria a garanzia contratto Rent to buy Commerciale Europea _ Fratelli Gentile S.r.l.

La ringrazio e resto in attesa.
Cordiali saluti.
L. Faletto

Il giorno 17 giugno 2016 15:58, PierLuca Bevilacqua <p.bevilacqua@primazienda.it> ha scritto:

Egr. dottore,
la ringrazio per il testo ricevuto. Lunedì provvederò a controllarlo in modo da poterle fornire un parere in merito. Tuttavia ritengo che ci siano alcune problematiche da risolvere in merito al contratto di rent to buy.
Sarà comunque mia cura relazionare dettagliatamente sulle singole criticità, che dopo un primo sguardo, mi sembrano di facile soluzione.
Cordiali saluti,

PierLuca Bevilacqua



Pietro Luca Bevilacqua
Master of M.I.N.E. – Berkeley University
Dottore Commercialista - Revisore Legale
Via dei Mille, n. 74 – 80121 – Napoli
Tel. 081.42.38.388 – Fax 081.42.61.82

AVVISO DI RISERVATEZZA

Le informazioni contenute nella presente comunicazione e negli eventuali documenti ad essa allegati potrebbero essere tutelate dal segreto aziendale e sono comunque confidenziali e ad uso esclusivo del destinatario sopra indicato. Qualora non fossero a lei destinati, la preghiamo di tener presente che la divulgazione, distribuzione o riproduzione di qualunque informazione in essi contenuti sono vietate. Se ha ricevuto la presente comunicazione per errore, la preghiamo di volerci avvertire immediatamente e di distruggere quanto ricevuto. Con il presente messaggio la scrivente società non intende contrarre obbligazioni o svolgere attività di consulenza o di collocamento / promozione / commercializzazione di servizi vari.

From: dott. Leonida Faletto
Sent: Friday, June 17, 2016 2:39 PM
To: p.bevilacqua@primazienda.it
Cc: ettariziccardi@gmail.com
Subject: Bozza polizza fideiussoria a garanzia contratto Rent to buy Commerciale Europea Fratelli Gentile S.r.l.

Preg.mo Dott. Bevilacqua,
come di intesa con il dott. Salvatore Ziccardi e per conto della società mia cliente "Fratelli Gentile S.r.l.", Le trasmetto testo della fideiussione approvato dall'Istituto di credito garante Unicredit Spa.
In attesa di Suo riscontro, porgo cordiali saluti.
Dr. Leonida Faletto

Studio dott. Leonida Faletto
Piazza dei Martiri, 30 - 80121 Napoli
Tel. 08118779150 - 08118779151 - 3389135410 / Fax. 0810061015

Studio dott. Leonida Faletto
Piazza dei Martiri, 30 - 80121 Napoli
Tel. 08118779150 - 08118779151 - 3389135410 / Fax. 0810061015



PierLuca Bevilacqua

Da: "PierLuca Bevilacqua" <p.bevilacqua@primazienda.it>
Data: lunedì 4 luglio 2016 17:32
A: "Leonida Faletto" <studiofaletto@gmail.com>
Allega: Bozza Fideiussione PLB - 10.06.16.doc; Contratto Rent to Buy.docx
Oggetto: Re: Bozza polizza fideiussoria a garanzia contratto Rent to buy Commerciale Europea - Fratelli Gentile S.r.l.

Egr. dottore,

come da accordi le invio i contratti revisionati che vorrei sottoporre in via definitiva al GIP per l'approvazione.

Per la Fidejussione non credo ci siano grandi problemi. Rimane tuttavia il fatto che il contratto di Rent-to-Buy dovrà essere comunque visionato e validato da un notaio.

Attendo una conferma per poter chiedere l'autorizzazione alla stipula, che mi auguro possa avvenire entro questo mese.

Cordialità,

PierLuca Bevilacqua

Pietro Luca Bevilacqua
Master of M.i.N.E. - Berkeley University
Dottore Commercialista - Revisore Legale
Via del Mille, n. 74 - 80121 - Napoli
Tel. 081.42.38.388 - Fax 081.42.61.82



AVVISO DI RISERVATEZZA

Le informazioni contenute nella presente comunicazione e negli eventuali documenti ad essa allegati potrebbero essere tutelate dal segreto aziendale e sono comunque confidenziali e ad uso esclusivo del destinatario sopra indicato. Qualora non fossero a lei destinati, la preghiamo di tener presente che la divulgazione, distribuzione o riproduzione di qualunque informazione in essi contenuti sono vietate. Se ha ricevuto la presente comunicazione per errore, la preghiamo di volerci avvertire immediatamente e di distruggere quanto ricevuto. Con il presente messaggio la scrivente società non intende contrarre obbligazioni o svolgere attività di consulenza o di collocamento / promozione / commercializzazione di servizi vari.

148812

Fidejussione n.

Premesso che,

in data, tra 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, rappresentata dal dott. Salvatore Ziccardi, nato a Napoli il 28 giugno 1962, e dal dott. Pietro Luca Bevilacqua, nato a Napoli il 27 marzo 1972, quali liquidatori a firma disgiunta ed Amministratori Giudiziari, tali nominati 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.Q), e 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



14/8/2014

al Registro delle Imprese di Napoli n. 04740730637, iscrizione al R.E.A. n. NA-392830, rappresentata dagli amministratori a firma disgiunta Francesco Gentile, nato a Napoli il 4 luglio 1963, e Raffaele Gentile, nato a Casoria il 18/2/1958, è stato stipulato contratto di concessione di godimento con diritto di acquisto ai sensi dell'articolo 23 D.L. 12 settembre 2014 n. 133, avente ad oggetto le unità immobiliari in PIGNATARO MAGGIORE (CE), già identificate nel contratto di Rent-to-Buy relativo.

La durata del suddetto contratto è stata stabilita dalle parti in tre anni a decorrere dalla sottoscrizione dello stesso, con obbligo della " FRATELLI GENTILE FRANCESCO E RAFFAELE AUTOTRASPORTI E COMMERCIO ROTTAMI METALLICI S.R.L." ad acquistare gli immobili sopra descritti al termine dei tre anni ovvero di poter esercitare il diritto di acquisto anche prima della scadenza del piano rateale, qualora, prima del termine indicato, si perfezioni la confisca definitiva degli immobili in parola.

Il corrispettivo del contratto in parola, anche in considerazione della successiva vendita, è stato convenuto in complessivi euro 1.451.000,00 (unmilionequattrocentocinquantunomila virgola zero

zero), di cui la " FRATELLI GENTILE FRANCESCO E RAFFAELE AUTOTRASPORTI E COMMERCIO ROTTAMI METALLICI S.R.L." ha già versato l'importo di euro 100.000,00, giusto assegno circolare n. xxxx del xxx tratto sulla Banca di xxxx ed intestato alla Commerciale Europea S.p.A. e si è impegnata a versare il residuo importo di euro 1.351.000,00 come segue:

a) euro 630.000,00 (seicentotrentamila virgola zero zero) saranno corrisposti mediante il pagamento di n. 36 (trentasei) rate mensili, ciascuna dell'importo di euro 17.500,00;

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

Con il suddetto contratto, la " FRATELLI GENTILE FRANCESCO E RAFFAELE AUTOTRASPORTI E COMMERCIO ROTTAMI METALLICI S.R.L." si è pure impegnata a consegnare alla concedente - a garanzia delle obbligazioni assunte - fideiussione bancaria da parte di questo Istituto di durata annuale dell'importo di euro 1.351.000,00.

TUTTO CIÒ PREMESSO

la sottoscritta UniCredit SpA - Sede Sociale: Via Alessandro
Specchi 16 - 00186 Roma - Direzione Generale: Piazza Gae
Aulenti, 3 - Tower A - 20154 Milano di seguito denominata
"Banca", rappresentata in questo atto da _____ nato
a _____ il _____ in qualità di _____, si
costituisce incondizionatamente fideiussore a prima richiesta
della "FRATELLI GENTILE FRANCESCO E RAFFAELE
AUTOTRASPORTI E COMMERCIO ROTTAMI
METALLICI S.R.L." in favore della "COMMERCIALE
EUROPEA S.P.A.", agli effetti e per l'esatto adempimento di
ognuna delle obbligazioni assunte dalla "FRATELLI
GENTILE FRANCESCO E RAFFAELE
AUTOTRASPORTI E COMMERCIO ROTTAMI
METALLICI S.R.L." in dipendenza dell'esecuzione del
contratto di rent-to-buy sopra richiamato e fino alla
concorrenza dell'importo di euro 1.351.000,00 pari alla somma
delle rate, alla data odierna, ancora a scadere.

Resta inteso che, qualora entro 15 (quindici) giorni dalla
scadenza di ogni singola rata non pervenga alla Banca



2008/10

eventuale richiesta di pagamento a mezzo lettera raccomandata A.R., la garanzia si intenderà automaticamente decurtata per un importo pari a quello della rata scaduta.

Tale fidejussione la sottoscritta Banca presta e costituisce a prima e semplice richiesta e con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c., volendo ed intendendo restare obbligata, impegnandosi sin d'ora a versare l'importo della fidejussione a semplice richiesta della "COMMERCIALE EUROPEA S.P.A.", senza alcuna riserva.

La fidejussione prestata ha validità dalla data odierna e fino al xx/xx/2019, ovvero tre anni dall'emissione; trascorsi 30 (trenta) giorni da quest'ultimo termine, senza che sia pervenuta alla Banca richiesta di pagamento, si intenderà decaduta e priva di qualsiasi ulteriore efficacia, anche senza la materiale restituzione del presente atto in originale.

La presente fidejussione si intende valida in ogni caso, anche in ipotesi di sequestro, di confisca definitiva, di fallimento o di sottoposizione del soggetto garantito a fallimento o ad altra procedura concorsuale o ablativa.



14/08/2014
Il fideiussore si obbliga ad effettuare il pagamento direttamente al creditore, in caso di inadempimento dell'obbligo del debitore principale entro la scadenza della presente Fidejussione, su semplice richiesta scritta del creditore, che dovrà essergli comunicata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Le parti convengono, in deroga al disposto dell'art. 1945 del codice civile, che il fideiussore dovrà effettuare il pagamento richiestogli a prima richiesta, senza alcun onere di informazione in relazione alla sussistenza dell'inadempimento o all'eventuale pregressa estinzione dell'obbligazione garantita, e senza quindi che esso fideiussore possa opporre al creditore alcuna eccezione per evitare il pagamento immediato.

In conseguenza di quanto sopra, il creditore è dispensato dall'obbligo di iniziare e proseguire le azioni giudiziali nei confronti del debitore principale, intendendosi con il presente atto espressamente derogato l'art. 1957 del codice civile.

Salvo quanto pattuito, si precisa peraltro che la presente fideiussione garantisce, oltre all'obbligazione principale sopra



1848
indicata, anche le obbligazioni di restituzione e risarcitorie
eventualmente conseguenti all'invalidità e/o inadempimento
del contratto costitutivo dell'obbligazione principale.

Per qualsiasi eventuale controversia che dovesse sorgere in
dipendenza del presente impegno, sarà competente a giudicare
il Foro di ROMA.

<...>li<...> <...>

<...>



PierLuca Bevilacqua

Da: "CE - Daniele Dilozenzo" <Daniele.Dilozenzo@battistolli.it>
Data: mercoledì 13 luglio 2016 16:52
A: "BEVILACQUA" <p.bevilacqua@primazienda.it>; <ettariziccardi@gmail.com>
Cc: "CE - Francesco De Lucia" <Francesco.DeLucia@battistolli.it>; "Centrale Sierra" <Centrale.Sierra@battistolli.it>
Oggetto: R: KERO DEPOSITO

Buonasera Sig. Bevilacqua,
come già riferitovi telefonicamente la pattuglia eseguendo un giro d'ispezione ha riscontrato una porta aperta e dei cavi di rame tranciati.
Sul perimetro esterno invece si riscontra una grata tagliata per consentire di caricare la refurtiva.
Sul posto intervengono i carabinieri della Stazione di Pignataro Maggiore che relazionano l'accaduto.
Cordiali Saluti.

Da: CE - Daniele Dilozenzo
Inviato: mercoledì 13 luglio 2016 11:56
A: BEVILACQUA <p.bevilacqua@primazienda.it>; ettariziccardi@gmail.com
Cc: CE - Francesco De Lucia <Francesco.DeLucia@battistolli.it>; 'centrale.sierra@battistolli.it' <Centrale.Sierra@battistolli.it>
Oggetto: I: KERO DEPOSITO

Buongiorno Sig. Bevilacqua,
di seguito @mail di gestione dell'anomalia riscontrata ieri presso KERO DEPOSITO.
Le faccio presente come già riferito a mezzo @mail che a seguito della mancanza rete l'impianto di allarme non è funzionante.
Al momento stiamo monitorando la struttura con dei giri di ronda ma, questi non permettono di salvaguardare i beni all' interno della struttura in caso di furto.
In attesa di un celere riscontro Cordialmente Saluto.

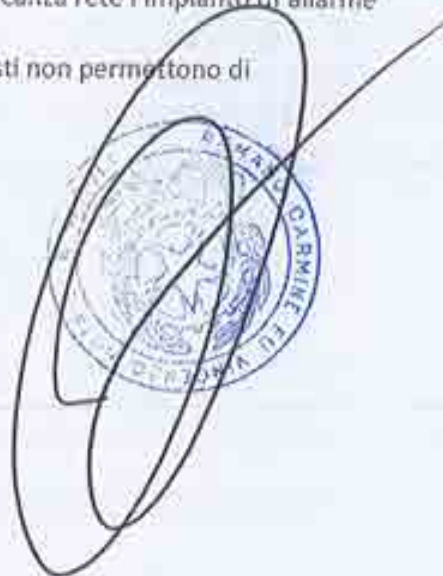
RANGERS

Servizi di Sicurezza - Gruppo Battistolli

Daniele Di Lorenzo
Centrale Operativa

RANGERS S.r.l.

Strada Statale Appia, Via Napoli N°12/14, Casapulla (CASERTA)
Tel +39 0823 465285 - fax +39 0823 256011
Cell 3346678219
www.battistolli.it - daniele.dilozenzo@battistolli.it



Da: Centrale Sierra
Inviato: martedì 12 luglio 2016 22:01
A: Studio Associato Ettari Ziccardi <ettariziccardi@gmail.com>; Caserta Ufficio Servizi <caserta.servizi@battistolli.it>; CE - Daniele Dilozenzo <Daniele.Dilozenzo@battistolli.it>; CE - Francesco De Lucia <Francesco.DeLucia@battistolli.it>; CE - Stefano Izzo <Stefano.Izzo@battistolli.it>; VI - Giancarlo Malacasa <giancarlo.malacasa@battistolli.it>; VI - Giovanni Finetto <Giovanni.Finetto@battistolli.it>; VI -

Marco Meletti <Marco.Meletti@battistolli.it>
Centrale Sierra <Centrale.Sierra@battistolli.it>
Oggetto: KERO DEPOSITO

Per il sito i oggetto, la Gpg preposta alle ronde ispettive, alle ore 21:00 ha riscontrato un portellone del deposito aperto.

Si provvede ad informare il responsabile e ad inviare le FF.OO.

Al momento si resta in attesa di riscontro effettuato da parte della pattuglia con quest'ultimi.

RANGERS

Servizi di Sicurezza - Gruppo Battistolli

Salvatore Gravina

Centrale Operativa

Rangers S.r.l.

Via Napoli, 12/14 - 81020 Casapulla (Caserta)

Tel +39 0823 465285 - fax +39 0823 250011

www.rangersvigilanza.it Centrale.Sierra@battistolli.it

Al sensi del D.Lgs. 196/2003 si precisa che le informazioni contenute
in questo messaggio sono riservate ed a uso esclusivo del destinatario.
Qualora il messaggio in parola Le fosse pervenuto per errore,
la invitiamo ad eliminarlo senza copiarlo e a non inoltrarlo a terzi,
dandocene gentilmente comunicazione. Grazie.



PierLuca Bevilacqua

Da: "CE - Daniele Di Lorenzo" <Daniele.DiLorenzo@battistolli.it>
Data: mercoledì 13 luglio 2016 11:55
A: "BEVILACQUA" <p.bevilacqua@primazienda.it>; <ettariziccardi@gmail.com>
Cc: "CE - Francesco De Lucia" <Francesco.DeLucia@battistolli.it>; "Centrale Sierra" <Centrale.Sierra@battistolli.it>
Oggetto: I: KERO DEPOSITO

Buongiorno Sig. Bevilacqua,
di seguito @mail di gestione dell'anomalia riscontrata ieri presso KERO DEPOSITO.
Le faccio presente come già riferito a mezzo @mail che a seguito della mancanza rete l'impianto di allarme non è funzionante.
Al momento stiamo monitorando la struttura con dei giri di ronda ma, questi non permettono di salvaguardare i beni all'interno della struttura in caso di furto.

In attesa di un celere riscontro Cordialmente Saluto.

RANGERS

Servizi di Sicurezza - Gruppo Battistolli

Daniele Di Lorenzo
Centrale Operativa

RANGERS S.r.l.
Strada Statale Appia, Via Napoli N°12/14, Casapulla (CASERTA)
Tel +39 0823 465285 - fax +39 0823 268011
Cell. 3348678219
www.battistolli.it - daniele.dilorenzo@battistolli.it



Da: Centrale Sierra
Inviato: martedì 12 luglio 2016 22.01
A: Studio Associato Ettari Ziccardi <ettariziccardi@gmail.com>; Caserta Ufficio Servizi <caserta.servizi@battistolli.it>; CE - Daniele Di Lorenzo <Daniele.DiLorenzo@battistolli.it>; CE - Francesco De Lucia <Francesco.DeLucia@battistolli.it>; CE - Stefano Izzo <Stefano.Izzo@battistolli.it>; VI - Giancarlo Malacasa <giancarlo.malacasa@battistolli.it>; VI - Giovanni Finetto <Giovanni.Finetto@battistolli.it>; VI - Marco Meletti <Marco.Meletti@battistolli.it>
Cc: Centrale Sierra <Centrale.Sierra@battistolli.it>
Oggetto: KERO DEPOSITO

Per il sito i oggetto, la Gpg preposta alle ronde ispettive, alle ore 21:00 ha riscontrato un portellone del deposito aperto.
Si provvede ad informare il responsabile e ad inviare le FF.OO.
Al momento si resta in attesa di riscontro effettuato da parte della pattuglia con quest'ultimi.

RANGERS

Servizi di Sicurezza - Gruppo Battistolli

Salvatore Gravina
Centrale Operativa

Rangers S.r.l.
Via Napoli, 12/14 - 81020 Casapulla (Caserta)

Tel +39 0823 465285 - fax +39 0823 256011
www.rangersvigilanza.it Centrale.Sierra@battistolli.it

Secondo del D.Lgs. 196/2003 si precisa che le informazioni contenute
in questo messaggio sono riservate ed a uso esclusivo del destinatario.
Qualora il messaggio in parola Le fosse pervenuto per errore,
Le invitiamo ad eliminarlo senza copiarlo e a non inoltrarlo a terzi,
rendocene gentilmente comunicazione. Grazie.



Protocollo Verbale: CECS07 2016 VD 900642

Protocollo Sdi: CECS072016900611

LEGIONE CARABINIERI CAMPANIA

STAZ. CC PIGNATARO MAGGIORE

via Principe di Napoli nr. 139

Tel. 0823/871010 - Fax 0823/503933 - E-mail STCE313450@carabinieri.it

VERBALE di ricezione di denuncia orale sporta da: **Bevilacqua Pietro Luca** nato a Napoli (NA) il 27/03/1972, cittadinanza italiana, sesso maschile, residente a Napoli (NA), Via Petrarca 129, telefono 3386275868, avente domicilio in Via Dei Mille 75 Napoli, e relativa a "FURTO", fatto avvenuto presumibilmente dal 12/07/2016 al 13/07/2016, fra le 20:30 e le 15:00 a Pignataro Maggiore (CE).-----//

Il giorno 14/07/2016 alle ore 14:01, in Pignataro Maggiore presso gli uffici di STAZ. CC PIGNATARO MAGGIORE, avanti al sottoscritto V. Brig. DI GIROLAMO Pasqualino appartenente a: "Stazione di Pignataro Maggiore", è presente la persona in oggetto indicata, la quale denuncia quanto segue:-----//

"IN QUALITA' DI AMMINISTRATORE E CUSTODE GIUDIZIARIO DELLA COMMERCIALE EUROPEA SPA, CON SEDE IN PIGNATARO MAGGIORE (CE), ZONA ASI, SEQUESTRA PENALMENTE DAL TRIBUNALE DI NAPOLI NELL'AMBITO DEL PROC. PEN. NR. 5677/13 RGNR, DENUNCIO DUE FURTI PERPETRATI DA IGNOTI DAL 12.07.2016 AL 13.07.2016.-----//

IN PARTICOLARE IGNOTI DOPO AVER DIVELTO UNA PARTE DELLA RETE METALLICA DI RECINZIONE, SI INTRODUCEVANO E SPACCAVANO IL PORTONE LATERALE SINISTRO RISPETTO ALL'ENTRATA, ATTRAVERSO IL QUALE PENETRAVANO NELLO STABILIMENTO DOVE TRANCIAVANO E ASPETTAVANO NUMEROSI CAVI ELETTRICI, PER UN PERCORSO PERIMETRALE DI CIRCA 30 METRI PER UN TOTALE DI CIRCA 800 METRI COMPLESSIVI DI CAVO, DANNEGGIANDO INOLTRE LA CABINA ELETTRICA.-----//

Posso fornire le seguenti informazioni circa gli oggetti e le persone coinvolte:-----//

Sono stato vittima di furto presumibilmente dal 12/07/2016 al 13/07/2016, fra le 20:30 e le 15:00 in magazzino o area di deposito. Il fatto è avvenuto a Pignataro Maggiore (CE), ZONA ASI

Fatto, riletto, confermato e sottoscritto in data e luogo di cui sopra.-----//

[Firma]

U. 3.



PierLuca Bevilacqua

Da: "dott.Leonida Faletto" <studiofaletto@gmail.com>
Data: venerdì 29 luglio 2016 12:19
A: "PierLuca Bevilacqua" <p.bevilacqua@primazienda.it>; "Notaio Carmine Romano" <cromano@studioromanosantangelo.it>; "Amministrazione Fratelli Gentile F & R Srl" <amministrazione@fratelligentile.it>; "Giovanni Gentile" <giovanni.gentile@fratelligentile.it>
Oggetto: Re: Contratto Rent to Buy Fratelli Gentile

Pregiatissimo Collega,
ho provato a contattarTi in questi giorni per confermarTi che, evidentemente, non siamo riusciti ad avere ancora lo schema degli atti definitivi e che, tuttavia, il notaio Carmine Romano, che mi legge in copia, si è riservato di trasmettermi la bozza definitiva quanto prima e mi ha sin d'ora dato le sue disponibilità per la stipula per i giorni lunedì 12/9/2016 oppure mercoledì 14/9/2016.
Nell'attesa di sentirti, Ti saluto cordialmente.
L. Faletto

Il giorno 20 luglio 2016 10:52, PierLuca Bevilacqua <p.bevilacqua@primazienda.it> ha scritto:
Il GIP mi ha appena fatto presente che lei sarà presente fino a venerdì 22 luglio. Quindi entro quella data dovrò relazionare chiedendo l'autorizzazione, altrimenti dobbiamo rinviare a dopo il 29 agosto.

Se riesci a mandarmi lo schema degli atti definitivi entro giovedì sera 21 luglio, poi l'atto potrà essere stipulato entro il 05 agosto.

Resto in attesa.

PLB

From: PierLuca Bevilacqua
Sent: Monday, July 18, 2016 12:29 PM
To: dott.Leonida Faletto
Cc: Giovanni Gentile ; Amministrazione Fratelli Gentile F & R Srl
Subject: Re: Contratto Rent to Buy Fratelli Gentile

Va bene. Allora resto in attesa.
Cordiali saluti,

PierLuca Bevilacqua



From: dott.Leonida Faletto
Sent: Monday, July 18, 2016 12:06 PM
To: PierLuca Bevilacqua
Cc: Giovanni Gentile ; Amministrazione Fratelli Gentile F & R Srl
Subject: Re: Contratto Rent to Buy Fratelli Gentile

Le sarei grato se volesse attendere prima il riscontro che mi darà il notaio, il quale ovviamente mi ha riferito che voleva preliminarmente prendere visione delle rettifiche apportate, ciò al fine di evitare duplicazione di adempimenti.

Saluti.
L. Faletto

Il giorno 18 luglio 2016 12:01, PierLuca Bevilacqua <p.bevilacqua@primazienda.it> ha scritto:
La ringrazio. Allora procedo a richiedere l'autorizzazione al GIP per poter stipulare l'atto.

Buon lavoro,

PierLuca Bevilacqua

From: dott. Leonida Faletto

Sent: Monday, July 18, 2016 11:46 AM

To: Pietro Luca Bevilacqua

Cc: Giovanni Gentile ; Amministrazione Fratelli Gentile F & R Srl ; ettariziccardi@gmail.com

Subject: Contratto Rent to Buy Fratelli Gentile

Pregiatissimo Dottor Bevilacqua,

come da conversazione telefonica, Le confermo che non Vi sono ulteriori ostacoli al rilascio della fideiussione bancaria a garanzia delle obbligazioni che assumerà la "Fratelli Gentile" con il contratto in oggetto.

Ho riferito quanto sopra anche al notaio Carmine Romano che stipulerà l'atto, al quale ho già inoltrato bozza revisionata e che, a breve, mi comunicherà le proprie disponibilità di data per procedere entro il corrente mese di luglio. Lo studio del notaio è a Napoli, in via del Mille n. 61 (tel. 081405166).

Nel frattempo, Le porgo cordiali saluti.

Dr. Leonida Faletto

Studio dott. Leonida Faletto

Piazza dei Martiri, 30 - 80121 Napoli

Tel. 08118779150 - 08118779151 - 3389135410 / Fax. 0810061015

Studio dott. Leonida Faletto

Piazza dei Martiri, 30 - 80121 Napoli

Tel. 08118779150 - 08118779151 - 3389135410 / Fax. 0810061015

Studio dott. Leonida Faletto

Piazza dei Martiri, 30 - 80121 Napoli

Tel. 08118779150 - 08118779151 - 3389135410 / Fax. 0810061015



PierLuca Bevilacqua

Da: "Leonida Faletto" <studiofaletto@gmail.com>
Data: mercoledì 7 settembre 2016 18:09
A: "PierLuca Bevilacqua" <p.bevilacqua@primazienda.it>; <ettariziccardi@gmail.com>; "Giovanni Gentile" <giovanni.gentile@fratelligentile.it>; <amministrazione@fratelligentile.it>
Allega: Contratto Rent to Buy.docx
Oggetto: Fwd: bozza contratto

Inoltro bozza dell'atto trasmessami dal notaio Romano.
Resto in attesa di documenti e notizie richieste dal medesimo e nel frattempo ricordo al dott. Bevilacqua la richiesta dei signori Gentile di un incontro/sopralluogo prima della stipula.
Cordiali saluti.
Dr. Faletto

Inviato da iPhone

(Inizio messaggio inoltrato)

Da: "Notaio Carmine Romano" <cromano@studioromanosantangelo.it>
Data: 7 settembre 2016 17:07:46 CEST
A: "dott.Leonida Faletto" <studiofaletto@gmail.com>
Oggetto: bozza contratto

Egregio dottore,
Le invio la bozza del contratto, redatta in considerazione degli ultimi accordi presi tra le parti.
Al riguardo Le segnalo: a) quanto alla situazione urbanistica, nella copiosa documentazione ricevuta mancano i grafici a corredo dei permessi di costruire: in queste condizioni non sono in grado di verificare la corrispondenza tra quanto assentito e quanto realizzato, pertanto, pur inviando la bozza in considerazione dei tempi ristretti, La pregherei di farmi avere in visione detti grafici; sempre in merito all'urbanistica, mi occorre sapere se il cambio di destinazione del fabbricato colonico sia stato denunciato al Comune; b) in ordine all'esistenza di molteplici formalità pregiudizievoli, credo sia necessario chiarire entro quali termini si debba procedere alla cancellazione delle stesse; c) occorrerebbe allegare un documento da cui risulti che l'aggiudicazione è divenuta definitiva; d) ho lasciato alcune parti in bianco (estensione del terreno pertinenziale alla p.lla 5246; termine entro il quale va pagata l'ammenda al Comune), da chiarire in vista della stipula dell'atto.
Cordialmente, Carmine Romano



Inoltro bozza dell'atto trasmessami dal notaio Romano.
Resto in attesa di documenti e notizie richieste dal medesimo e nel frattempo ricordo al dott. Bevilacqua la richiesta dei signori Gentile di un incontro/sopralluogo prima della stipula.
Cordiali saluti.
Dr. Faletto

Inviato da iPhone

(Inizio messaggio inoltrato)

> Da: "Notaio Carmine Romano" <cromano@studioromanosantangelo.it>

Repertorio n.

Raccolta n.

CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO

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

REPUBBLICA ITALIANA

Il settembre 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 di Salvatore Ziccardi, nato a Napoli il 28 giugno 1962, e
Pietro Luca Bevilacqua, nato a Napoli il 27 marzo 1972, domiciliati
per la carica presso la sede sociale, i quali intervengono in qualità
di Liquidatori con firma disgiunta tra loro, nominati con atto del
15/05/2014 iscritto in data 23/07/2014, nonché di Amministratori
Giudiziari, tali nominati 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.),



provvedimento che in copia conforme all'originale si allega a questo atto sotto la lettera "A";

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

- I -

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;

- II -

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.;

- III -

che, a seguito di procedure competitive di vendita relative ai detti immobili, il Giudice per le Indagini Preliminari ha ritenuto economicamente più vantaggiosa 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, con provvedimento che, in copia conforme all'originale, resta allegato a questo atto sotto la lettera "B";

- IV -

che, come si evince da documento reso in data _____, che resta allegato sotto la lettera "C", la predetta aggiudicazione è divenuta definitiva per effetto del decorso dei dieci giorni necessari all'ulteriore valutazione della documentazione prodotta a corredo dell'offerta;

- V -

che il contratto di cessione degli immobili dovrà avvenire, secondo quanto prescritto nel provvedimento giudiziale richiamato, mediante la stipulazione 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 esteso mq.
posto ai piani terra e primo, della consistenza catastale di 6
(sei) vani, confinante con particella 5208, per tre lati,
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; nonché
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
0, 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



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 "D".

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, censito 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, dichiarandosi 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 le lettere "E" e "F".

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". 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



condattrice 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 entro 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 (unmilionequattrocentocinquantunomila 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 100.000,00 (centomila virgola zero zero), IVA esclusa, vengono corrisposti quale acconto prezzo a mezzo di

Quanto alla restante parte:

b) euro 630.000,00 (seicentotrentamila virgola zero zero), IVA

esclusa, saranno corrisposti mediante il pagamento di n. 36 (trentasei) rate mensili, ciascuna dell'importo di euro 17.500,00 (diciassettemilacinquecento virgola zero zero). Tali canoni mensili saranno imputati per euro 17.000 al prezzo della vendita, e per euro 500 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 rilasciata in data _____ dalla Banca _____ recante il n. _____

- 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 sul cespite 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 al nn. 49099/8344

a garanzia del mutuo condizionato concesso con atto ricevuto dal notaio Maurizio Savio in data 08/10/2004;

--- ipoteca legale iscritta, ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01, del 7/12/2006 (rep. 204577

e racc. 28), in data 15/12/2006 al nn. 75331/28164, a favore

LINE S.P.A.;

--- ipoteca volontaria iscritta in data 31/05/2007

34513/12161 a garanzia di finanziamento, concesso con atto ricevuto

dal notaio Pietro Di Nocera in data 28/05/2007 (rep. 2076);

--- 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 al nn.

46162/9997, a favore di Equitalia Polis S.p.A.;

--- 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 al nn.

40653/3238, a favore di Equitalia Sud S.p.A.;

--- 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 al nn. 9457/7147.

In ordine alle richiamate formalità, la parte concedente resta espressamente obbligata a provvedere alla cancellazione delle stesse entro e non oltre il termine di

Si precisa altresì che in data 02/08/2010 al 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 o 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 22/05/2007 protocollo n. 2949, accompagnata dalla dichiarazione 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.

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, agli effetti dell'art. 40 della legge 28.2.1985 n. 47, che lo stesso 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 aggiudicazioni, la parte concessionaria si obbliga ad effettuare il pagamento di detta somma a beneficio dell'Amministrazione Comunale entro il termine di

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 05/10/2015 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 all'originale a questo atto sotto la lettera "G".

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 tratto 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,



è 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.lle 5208 (a seguito di frazionamento del 10/11/2003); b) il fabbricato rurale censito con la p.lle 29 (che ha poi dato origine alla p.lle 5318 in virtù di tipo mappale del 12/01/2011); c) la quota indivisa di 88/100 della p.lle 5189 del foglio 15.

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, e si applica il precedente articolo 6 ed è obbligata a versare l'intero residuo importo.

E' fatta salva la facoltà della Commerciale Europea 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.Lgs. n. 133/2014 sarà trascritto ai sensi dell'art. 2645 bis c.c. al 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 volture, 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 si dispensano dalla lettura degli allegati.



PierLuca Bevilacqua

Da: "dott. Leonida Faletto" <studiofaletto@gmail.com>
Data: martedì 13 settembre 2016 14:30
A: "PierLuca Bevilacqua" <p.bevilacqua@primazienda.it>; "Giovanni Gentile" <giovanni.gentile@fratelligentile.it>
Oggetto: Re: Infrazione CE S.p.A.

Con riferimento alla mail che precede ed all'odierno sopralluogo, in nome e per conto della "Fratelli Gentile S.r.l.", Le segnalo che l'offerta a suo tempo presentata ed accettata dal Tribunale di Napoli prevedeva che la FRATELLI GENTILE S.R.L. - nel dichiarare di aver visitato e visionato gli immobili e di averne verificato lo stato di manutenzione e conservazione - ne accettava la consegna nello stato in cui si trovavano alla data di presentazione della offerta stessa.

Le chiedo quindi se è stata effettuata una stima dei danni subiti, connessi in particolare con la sottrazione di cavi di rame dell'impianto elettrico e con il ripristino parziale dello stesso, e se è previsto - a carico della procedura - un ripristino integrale prima della consegna dell'immobile.

Quanto alla struttura in ferro tuttora presente, qualora la stessa non dovesse essere venduta per il riutilizzo, ma ad un prezzo di puro smaltimento, Le segnalo altresì che la Fratelli Gentile riterrebbe opportuno che detta struttura non venisse smontata al fine di evitare ulteriori danni all'immobile, ipotizzando eventualmente la possibilità di compensare il mancato incasso da parte della procedura del prezzo di smaltimento della suddetta struttura con l'accollo da parte della "Fratelli Gentile" degli oneri di ripristino dell'impianto elettrico.

In attesa di Suo riscontro, mi è gradita l'occasione per porgerLe i miei migliori saluti.

L. Faletto

Il giorno 19 luglio 2016 19:08, PierLuca Bevilacqua <p.bevilacqua@primazienda.it> ha scritto:

Egr. dottore,

Le comunico che in data 12 luglio 2016 sono entrati nella Commerciale Europea scavalcando il muro di cinta e dopo aver rotto un perno di un portone laterale, hanno tagliato ed asportato qualche cavo elettrico dalla centrale, così come da rilievi fotografici.

I ladri sono stati interrotti della vigilanza e dai Carabinieri accorsi sul posto. La messa in sicurezza è stata ripristinata e la corrente riattivata.

Tanto di dovere.

Il Custode Giudiziario
PierLuca Bevilacqua

Pietro Luca Bevilacqua
Master of M.I.N.E. - Berkeley University
Dottore Commercialista - Revisore Legale
Via dei Mille, n. 74 - 80121 - Napoli
Tel. 081.42.38.388 - Fax 081.42.61.82



AVVISO DI RISERVATEZZA

Le informazioni contenute nella presente comunicazione e negli eventuali documenti ad essa allegati potrebbero essere tutelate dal segreto aziendale e sono comunque confidenziali e ad uso esclusivo del destinatario sopra indicato. Qualora non fossero a lei destinati, la preghiamo di tener presente che la divulgazione, distribuzione o riproduzione di qualunque informazione in

PierLuca Bevilacqua

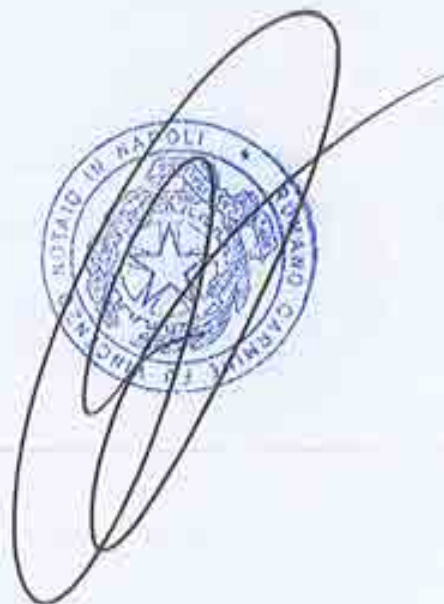
Da: "Leonida Faletto" <studiofaletto@gmail.com>
Data: mercoledì 21 settembre 2016 21:25
A: "PierLuca Bevilacqua" <p.bevilacqua@primazienda.it>
Cc: "Notaio Carmine Romano" <cromano@studioromanosantangelo.it>; "Giovanni Gentile" <giovanni.gentile@fratelligentile.it>; "Fratelli Gentile Srl - Amministrazione" <amministrazione@fratelligentile.it>
Oggetto: Contratto rent to buy Commerciale Europea_Fratelli Gentile

Pregiatissimo Collega,
come preannunciato ieri telefonicamente, ho avuto in serata un ulteriore incontro presso lo studio del Notaio Romano alla presenza dei signori Gentile; allo stato, al fine di ultimare la bozza del contratto da sottoporre poi al GIP, il Notaio avrebbe necessita' di indicare nell'atto, con riferimento ai gravami tuttora presenti sull'immobile, le posizioni debitorie residue della societa' Commerciale Europea nei confronti di BNL e di Equitalia; sarebbe opportuno disporre del provvedimento di ammissione al passivo della procedura o, in mancanza, delle domande formulate dai creditori o di documentazione equipollente; cio' ovviamente per la piu' completa informativa ed a garanzia dell'acquirente che, in pendenza del giudizio innanzi alla Cassazione, si impegnera' all'acquisto e destinerà all'operazione importanti risorse finanziarie.

In attesa di riscontro, Ti porgo cordiali saluti.

L. Faletto

Inviato da iPhone=



PierLuca Bevilacqua

Da: "Studio Associato Ettari Ziccardi" <ettariziccardi@gmail.com>
Data: venerdì 23 settembre 2016 16:05
A: "BEVILACQUA" <p.bevilacqua@primazienda.it>
Allega: COOMERCIALE EUROPEA DEBITO BNL.pdf
Oggetto: Commerciale Europea: debito BNL

Caro Peter, ti inizio ad inviare la mail ricevuta da BNL in merito al credito da loro vantato. La stessa è già in possesso di Faletto.
S.

--
Studio Associato Ettari Ziccardi

Dottori Commercialisti Revisori Contabili
viale Augusto 132 - 80125 Napoli
tel/fax: 081.23.92.871 fax: 081.36.04.702





Studio Associato Ettari Ziccardi <ettariziccardi@gmail.com>

COMMERCIALE EUROPEA SPA

8 messaggi

Valentina.Recco@bnlmail.com <Valentina.Recco@bnlmail.com>
 A: ettariziccardi@gmail.com

24 aprile 2015 15:11

Egregio Dottor Ziccardi,

sto cercando di contattarla via brevi ma il recapito telefonico da Lei indicato è sempre occupato.

La prego dunque di telefonarmi appena Le è possibile al n. 06 5792 32 86.

La ringrazio anticipatamente, cordiali saluti.

Valentina Recco

BNL SPA - Roma

**BNL**

GRUPPO BNP PARIBAS

La banca per un mondo che cambia

BNL Gruppo BNPP notice

This e-mail, including any attachments, may contain private or confidential information.

If you think you may not be the intended recipient, or if you have received this e-mail in error, please contact the sender immediately and delete all copies of this e-mail.

If you are not the intended recipient, you must not reproduce any part of this e-mail or disclose its contents to any other party.

This message represents the opinion of the sender and not necessarily the opinion of the company.

Studio Associato Ettari Ziccardi <ettariziccardi@gmail.com>

A: Valentina.Recco@bnlmail.com

Cc: BEVILACQUA <p.bevilacqua@primazienda.it>

27 aprile 2015 10:23

Nella mia qualità di amministratore giudiziario della "Commerciale Europea S.p.A.", anche per conto del dott. Pietro Luca Bevilacqua (amministratore giudiziario nella stessa procedura) in relazione a precise direttive ricevute dall'Autorità Giudiziaria procedente (Tribunale di Napoli, Uff. GIP), le richiedo l'attuale esposizione debitoria della predetta società con BNL, nonché la sua natura.

Cordiali saluti e buon lavoro.

Salvatore Ziccardi

[Testo tra virgolette nascosto]

Studio Associato Ettari Ziccardi

Dottori Commercialisti Revisori Contabili

viale Augusto 132 - 80125 Napoli

tel/fax: 081.23.92.871 - fax: 081.36.04.702

12/5/2015

Gmail - COMMERCIALE EUROPEA SPA

Valentina.Recco@bnlmail.com <Valentina.Recco@bnlmail.com>

28 aprile 2015 15:09

A: ettariziccardi@gmail.com

Cc: Mauro.Giangrande@bnlmail.com, Fabrizio.Ludovici@bnlmail.com

Egregio Dottor Ziccardi,

come richieste, dettagliamo le nostre ragioni di credito nei confronti della COMMERCIALE EUROPEA SPA (alla data del 22/4/2015) S.E. & O.:

1. Finanziamento industriale n. 6084721: € 763.782,97, di cui € 469.046,09 per posizione debitoria ed € 294.736,88 per debito residuo;
2. Finanziamento industriale n. 6074501: € 1.271.256,33, di cui € 1.083.756,33 per posizione debitoria ed € 187.500,00 per debito residuo;
3. Saldo debitore di conto corrente n. 11124/4564: € 117.649,62;
4. MTM Rapporto n. 9610000002963118 (derivati): € 14.610,00;
5. Insoluti (Rapporto n. 9610000002963118): € 6.339,45.

I nostri crediti di cui ai punti 1) e 2) hanno natura privilegiata/ipotecaria mentre quelli relativi ai punti 3) 4) e 5) natura chirografaria.

Cordiali saluti.

BNL-SPA - Roma

V. Recco M. Giangrande

Da: Studio Associato Ettan Ziccardi [mailto:ettanziccardi@gmail.com]

Inviato: lunedì 27 aprile 2015 10:24

A: Recco Valentina

Cc: BEVILACQUA

Oggetto: Re: COMMERCIALE EUROPEA SPA

[Testo tra virgolette nascosto]

[Testo tra virgolette nascosto]

Studio Associato Ettari Ziccardi <ettariziccardi@gmail.com>

11 maggio 2015 11:53

A: Valentina.Recco@bmlmail.com, BEVILACQUA <p.bevilacqua@primazienda.it>

Gent.le dott.ssa Recco, la presente per richiedere con i responsabili della BNL un appuntamento presso i Vostri uffici romani al fine di discutere sulla possibilità di addivenire ad un accordo sulla chiusura transattiva della posizione debitoria della Commerciale Europea nei confronti dell'Istituto di credito. Le comunico che la mia disponibilità è per i giorni 21, 22, 25 e 26 maggio p.v. Attendo Vostre conferme in merito e l'indirizzo preciso presso il quale si terrà l'incontro. Salvatore Ziccardi

[Testo tra virgolette nascosto]

Valentina.Recco@bnp-paribas.com <Valentina.Recco@bnp-paribas.com>

11 maggio 2015 12:22

A: ettariziccardi@gmail.com

Se per Lei va bene, giovedì 21 maggio ore 10.30 – 11.00.

Attendo conferma.

Grazie e saluti.

Da: Studio Associato Ettari Ziccardi [mailto:ettariziccardi@gmail.com]

Inviato: lunedì 11 maggio 2015 11:53

A: Recco Valentina, BEVILACQUA

[Testo tra virgolette nascosto]

[Testo tra virgolette nascosto]

This message and any attachments (the "message") is intended solely for the intended addressees and is confidential. If you receive this message in error, or are not the intended recipient(s), please delete it and any copies from your systems and immediately notify the sender. Any unauthorized view, use that does not comply with its purpose, dissemination or disclosure, either whole or partial, is prohibited. Since the internet cannot guarantee the integrity of this message which may not be reliable, BNP PARIBAS (and its subsidiaries) shall not be liable for the message if modified, changed or falsified. Do not print this message unless it is necessary, consider the environment.

Ce message et toutes les pieces jointes (ci-apres le "message") sont etablis a l'intention exclusive de ses destinataires et sont confidentiels. Si vous recevez ce message par erreur ou s'il ne vous est pas destine, merci de le detruire ainsi que toute copie de votre systeme et d'en avertir immediatement l'expediteur. Toute lecture non autorisee, toute utilisation de ce message qui n'est pas conforme a sa destination, toute diffusion ou toute publication, totale ou partielle, est interdite. L'internet ne permettant pas d'assurer l'integrite de ce message electronique susceptible d'alteration, BNP Paribas (et ses filiales) declinent toute responsabilite au titre de ce message dans l'hypothese ou il aurait ete modifie, deforme ou falsifie. N'imprimez ce message que si necessaire, pensez a l'environnement.

Studio Associato Ettari Ziccardi <ettariziccardi@gmail.com>

A: Valentina.Recco@bnpparibas.com

Cc: BEVILACQUA <p.bevilacqua@primazienda.it>

11 maggio 2015 15:12

Confermo per giovedì 21 maggio ore 10,30. Mi fa sapere il luogo dell'incontro?

Cordiali saluti

Salvatore Ziccardi

[Testo tra virgolette nascosto]

Valentina.Recco@bnpparibas.com <Valentina.Recco@bnpparibas.com>

A: ettariziccardi@gmail.com

11 maggio 2015 15:31

Bni Piazzale dell'Agricoltura 24 Roma (EUR)

Da: ettariziccardi@gmail.com [mailto:ettariziccardi@gmail.com]

60

PierLuca Bevilacqua

Da: "dott. Leonida Faletto" <studiofaletto@gmail.com>
Data: martedì 27 settembre 2016 17:45
A: "Pietro Luca Bevilacqua" <p.bevilacqua@primazienda.it>
Cc: "Notaio Carmine Romano" <cromano@studioromanosantangelo.it>; "Amministrazione Fratelli Gentile F & R Srl" <amministrazione@fratelligentile.it>; "Giovanni Gentile" <giovanni.gentile@fratelligentile.it>
Oggetto: Contratto Rent to Buy Commerciale Europea - Fratelli Gentile

Caro Collega,

ho inoltrato al notaio Romano la Tua mail concernente le posizioni debitorie di Commerciale Europea nei confronti di BNL; sul punto, fermo restando che abbiamo sempre avuto rassicurazioni sul fatto che è molto probabile che intervenga confisca definitiva e che ciò accada entro la scadenza del contratto da sottoscrivere, considerato che la debitoria supera l'importo di euro 2.000.000,00, riteniamo che l'investimento della "Fratelli Gentile" vada comunque preservato nel caso che la confisca venisse revocata: in tal senso, Ti chiedo se era possibile sottoporre preliminarmente al GIP l'opportunità di prevedere contrattualmente che le somme versate medio tempore dalla "Fratelli Gentile" siano comunque vincolate - fino a confisca definitiva - per l'eventuale soddisfo dei crediti ipotecari di BNL.

Inoltre, era importante sapere ed, eventualmente, dare atto nel contratto se BNL è stata formalmente avvisata dell'operazione di vendita immobiliare a cui il contratto in oggetto è finalizzato.

Infine, per correttamente regolamentare l'impegno alla assunzione delle sei unità lavorative da parte della Fratelli Gentile, sarebbe opportuno disporre dei nominativi dei soggetti, fermo restando che la mia cliente intende indicare in contratto che l'effettiva assunzione è condizionata alla verifica della onorabilità dei soggetti nei limiti della rilevanza ai fini della valutazione dell'attitudine professionale rispetto alle mansioni da svolgere.

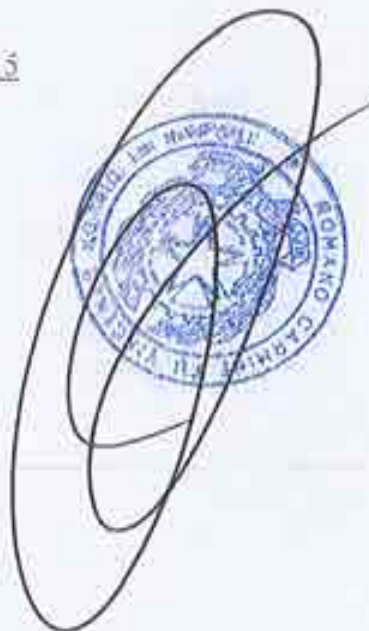
In attesa di Tuo cortese riscontro, Ti porgo i miei migliori saluti.

Leonida Faletto

Studio dott. Leonida Faletto

Piazza dei Martiri, 30 - 80121 Napoli

Tel. 08118779150 - 08118779151 - 3389135410 / Fax. 0810061015



PierLuca Bevilacqua

Da: "PierLuca Bevilacqua" <p.bevilacqua@primazienda.it>
Data: martedì 27 settembre 2016 19:08
A: "dott. Leonida Faletto" <studiofaletto@gmail.com>
Cc: "Notaio Carmine Romano" <cromano@studioromanosantangelo.it>; "Amministrazione Fratelli Gentile F & R Srl" <amministrazione@fratelligentile.it>; "Giovanni Gentile" <giovanni.gentile@fratelligentile.it>
Oggetto: Re: Contratto Rent to Buy Commerciale Europea _ Fratelli Gentile

Per un atto che andava solo firmato, sono state sollevate troppe problematiche che avrebbero dovuto già aver trovato risposta prima del bando di gara. Farò presente la questione al GIP, ritenendo comunque opportuno che veniate convocati in Tribunale per spiegare le motivazioni per cui queste domande e/o richieste non siano mai state formulate in precedenza. Tanto di dovere.

PLB

From: dott. Leonida Faletto
Sent: Tuesday, September 27, 2016 5:45 PM
To: Pietro Luca Bevilacqua
Cc: Notaio Carmine Romano ; Amministrazione Fratelli Gentile F & R Srl ; Giovanni Gentile
Subject: Contratto Rent to Buy Commerciale Europea _ Fratelli Gentile

Caro Collega,

ho inoltrato al notaio Romano la Tua mail concernente le posizioni debitorie di Commerciale Europea nei confronti di BNL; sul punto, fermo restando che abbiamo sempre avuto rassicurazioni sul fatto che è molto probabile che intervenga confisca definitiva e che ciò accada entro la scadenza del contratto da sottoscrivere, considerato che la debitoria supera l'importo di euro 2.000.000,00, riteniamo che l'investimento della "Fratelli Gentile" vada comunque preservato nel caso che la confisca venisse revocata: in tal senso, Ti chiedevo se era possibile sottoporre preliminarmente al GIP l'opportunità di prevedere contrattualmente che le somme versate medio tempore dalla "Fratelli Gentile" siano comunque vincolate - fino a confisca definitiva - per l'eventuale soddisfo dei crediti ipotecari di BNL.

Inoltre, era importante sapere ed, eventualmente, dare atto nel contratto se BNL è stata formalmente avvisata dell'operazione di vendita immobiliare a cui il contratto in oggetto è finalizzato.

Infine, per correttamente regolamentare l'impegno alla assunzione delle sei unità lavorative da parte della Fratelli Gentile, sarebbe opportuno disporre dei nominativi dei soggetti, fermo restando che la mia cliente intende indicare in contratto che l'effettiva assunzione è condizionata alla verifica della onorabilità dei soggetti nei limiti della rilevanza ai fini della valutazione dell'attività professionale rispetto alle mansioni da svolgere.

In attesa di Tuo cortese riscontro, Ti porgo i miei migliori saluti.
Leonida Faletto

Studio dott. Leonida Faletto
Piazza dei Martiri, 30 - 80121 Napoli
Tel. 08118779150 - 08118779151 - 3389135410 / Fax. 0810061015



PierLuca Bevilacqua

Da: "dott. Leonida Faletto" <studiofaletto@gmail.com>
Data: mercoledì 28 settembre 2016 10:27
A: "PierLuca Bevilacqua" <p.bevilacqua@primazienda.it>; <ettariziccardi@gmail.com>
Oggetto: Re: Fw: Commerciale Europea: debito BNL

Ho cercato tra le mie mail pregresse e non l'ho trovata.

Tengo comunque a chiarire che il mio obiettivo professionale è colmare eventuali vuoti informativi del mio cliente, anche su stimolo del Notaio che dovrà redigere l'atto, come pure non posso che riconoscere la costante disponibilità del dr. Ziccardi a fornire i chiarimenti via via richiesti da me, che in ogni caso ho seguito la vicenda successivamente alla presentazione della iniziale offerta. Cordiali saluti.

L. Faletto

Il giorno 28 settembre 2016 10:10, PierLuca Bevilacqua <p.bevilacqua@primazienda.it> ha scritto:
Direi che su questo punto dovrete chiarirvi...

From: Studio Associato Ettari Ziccardi
Sent: Friday, September 23, 2016 4:05 PM
To: BEVILACQUA
Subject: Commerciale Europea: debito BNL

Caro Peter, ti inizio ad inviare la mail ricevuta da BNL in merito al credito da loro vantato. La stessa è già in possesso di Faletto.

S.

Studio Associato Ettari Ziccardi
Dottori Commercialisti Revisori Contabili
viale Augusto 132 - 80125 Napoli
tel/fax: 081.23.92.871 fax: 081.36.04.702



Studio dott. Leonida Faletto
Piazza dei Martiri, 30 - 80121 Napoli
Tel. 08118779150 - 08118779151 - 3389135410 / Fax. 0810061015

PierLuca Bevilacqua

Da: "dott. Leonida Faletto" <studiofaletto@gmail.com>
Data: mercoledì 28 settembre 2016 10:42
A: "PierLuca Bevilacqua" <p.bevilacqua@primazienda.it>; <ettariziccardi@gmail.com>
Oggetto: Re: Fw: Commerciale Europea: debito BNL

Ad integrazione della pregressa corrispondenza, tengo peraltro a confermare l'interesse della Fratelli Gentile a portare a compimento l'operazione, evidenziando che il 3/10/2016 scade la delibera di affidamento per il rilascio della garanzia fideiussoria richiesta, pertanto affrontati e sottoposti al GIP tutti gli aspetti evidenziati, nulla osterebbe alla conclusione del contratto.
Saluti

Il giorno 28 settembre 2016 10:27, dott. Leonida Faletto <studiofaletto@gmail.com> ha scritto:
Ho cercato tra le mie mail pregresse e non l'ho trovata.

Tengo comunque a chiarire che il mio obiettivo professionale è colmare eventuali vuoti informativi del mio cliente, anche su stimolo del Notaio che dovrà redigere l'atto, come pure non posso che riconoscere la costante disponibilità del dr. Ziccardi a fornire i chiarimenti via via richiesti da me, che in ogni caso ho seguito la vicenda successivamente alla presentazione della iniziale offerta.
Cordiali saluti.
L. Faletto

Il giorno 28 settembre 2016 10:10, PierLuca Bevilacqua <p.bevilacqua@primazienda.it> ha scritto:
Direi che su questo punto dovrete chiarirvi...

From: Studio Associato Ettari Ziccardi
Sent: Friday, September 23, 2016 4:05 PM
To: BEVILACQUA
Subject: Commerciale Europea: debito BNL

Caro Peter, ti inizio ad inviare la mail ricevuta da BNL in merito al credito da loro vantato. La stessa è già in possesso di Faletto.
S.

Studio Associato Ettari Ziccardi
Dottori Commercialisti Revisori Contabili
viale Augusto 132 - 80125 Napoli
tel/fax: 081.23.92.871 fax: 081.36.04.702

Studio dott. Leonida Faletto
Piazza dei Martiri, 30 - 80121 Napoli
Tel. 08118779150 - 08118779151 - 3389135410 / Fax. 0810061015

Studio dott. Leonida Faletto
Piazza dei Martiri, 30 - 80121 Napoli
Tel. 08118779150 - 08118779151 - 3389135410 / Fax. 0810061015

E' CONFORME



5 OTT 2016
IL CANCELLIERE
D'Anna Blanda



TRIBUNALE DI NAPOLI
PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
NAPOLI 10-10-2016

IL CANCELLIERE
D'Anna Blanda

TRIBUNALE PENALE DI NAPOLI
UFFICIO DEL GIUDICE PER LE INDAGINI PRELIMINARI

ALLEGATO "A"
all'atto n. 4169
della raccolta

SEZ. XXIII

Tot - 19 - 492

Alla c.a. dott.ssa Federica Colucci, Giudice per le Indagini Preliminari

Amministratori giudiziari: dott. Pietro Luca Bevilacqua e dott. Salvatore Ziccardi
(temporaneamente sospeso)

OGGETTO: proc. n. 5677/11 R.G.N.R., n. 4998/13 R.G. GIP, n. 153/13 O.C.C. in danno di Passarelli Franco + altri. Decreto di sequestro preventivo. Relazione iniziale ex articolo 36 D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 in merito al sequestro della quota pari al 90% del capitale sociale della "Commerciale Europea S.p.A." riferibile a Cantelli Susanna, nonché del patrimonio aziendale della stessa società.

Il sottoscritto dott. Pietro Luca Bevilacqua, nominato amministratore giudiziario dei beni sequestrati nel procedimento di cui all'oggetto, presenta alla S.V. Ill.ma la seguente relazione in merito alla prossima stipula del contratto di Rent-to-Buy della "Commerciale Europea S.p.A.", di cui è stato disposto il sequestro del 90% delle quote, riferibili a Cantelli Susanna, nonché dell'intero patrimonio aziendale della società stessa.

1. Premessa

Con decreto di sequestro del 7 marzo 2013 (procedimento n. 5677/11 R.G.N.R., n. 4998/13 R.G. GIP, n. 153/13 O.C.C. in danno di Passarelli Franco + altri) il Tribunale di Napoli, Ufficio del Giudice delle Indagini Preliminari Sez. XXIII, ordinava il sequestro, tra l'altro:

- quota pari al 90% del capitale sociale della "Commerciale Europea S.p.A." riferibile a Cantelli Susanna, nonché del patrimonio aziendale della stessa società, nel quale si evidenziano i seguenti beni immobili e/o beni mobili registrati:

- o fabbricato rurale di are 11.48, distinto in catasto al foglio 15, p.lla 29;
- o quota di 88/100 del terreno di are 14.04, distinto in catasto al foglio 15, p.lla 5189;
- o terreno di are 43.03 (e non 43.30 come erroneamente indicato nel provvedimento di cui in oggetto), distinto in catasto al foglio 15, p.lla 5008, sito in località Quaranta Moggia o Campopiano;

COL
TRIBUNALE
NAPOLI

della fidejussione. Sentito nel merito il dott. Faletto ha fatto presente che, nonostante quanto da egli stesso scritto, per lui era "chiaro" che il testo iniziale proposto dalla Banca non era modificabile e che di questo aspetto ne aveva ampiamente discusso con il dott. Ziccardi. Fatto presente che nulla di tali circostanze era mai stato rappresentato al sottoscritto, si ritiene anomalo il comportamento adottato, anche perché la problematica sollevata è comunque di possibile soluzione. Soluzione che sarebbe stato più logico trovare il 18 luglio 2016, quando il dott. Faletto, invece di confermare che non vi erano problemi in merito alla fidejussione inviata il 4 luglio 2016, avrebbe potuto fare presente che quelle modifiche non erano possibili. Atteso che la banca aveva approvato il loro testo il 17 giugno 2016, così come dichiarato dal dott. Faletto in data 04 ottobre 2016, non si comprende quali conferme avrebbe dovuto fornire alla Custodia Giudiziaria il 18 luglio 2016, se non in merito alle variazioni del testo richieste dallo scrivente;

- in data 04 ottobre 2016 il dott. Faletto, comunque, al fine di concludere l'operazione di rent-to-buy, giusta email allegata, dichiara che la F.lli Gentile S.r.l. si impegna a fornire nuova garanzia prima della scadenza della fidejussione e che lo stesso mancato tempestivo rinnovo sarebbe da considerarsi quale inadempimento e quindi motivo di escussione;
- lo scrivente ritiene che tale clausola, da porre nell'atto di rent-to-buy, sia sufficiente a garantire Codesto Spettabile Tribunale e si esprime quindi parere positivo alla deroga richiesta. In merito invece al testo della fidejussione allegata, abbastanza standard, sono state richieste alcune piccole modifiche, così come da email allegata, che, liddove non possibili, comunque non inficerebbero la validità dello stesso.

Atteso quanto sin qui relazionato, liddove la S.V. Ill.ma non voglia intervenire diversamente, si
Custode Giudiziario

CHIEDE

- di autorizzare lo scrivente alla stipula del contratto di Rent-to-buy, avente ad oggetto i cespiti della Commerciale Europea S.p.A. in liquidazione alla Fratelli Gentile & F. S.r.l., così come da loro proposta del 09 febbraio 2016, ma con le modifiche sin qui relazionate.

Tanto di dovere.

Napoli, 04 ottobre 2016

*Visto, l'autore Le Apule con l'arruato
delle cose relative al caso delle idembut
e delle cose in uso di inadempimento e
le vedute alle idembut
del dott. Bevilacqua
Napoli, 5.10.16*

IL CUSTODE GIUDIZIARIO
dott. Pietro Luca Bevilacqua

IL GIUDICE

MEI. 5.10.2016
IL CANCELLIERE
D'Anna Bianca



TRIBUNALE DI NAPOLI
PER COPIA CONFORME ALL' ORIGINALE
NAPOLI 8.11.2016

IL CANCELLIERE
D'Anna Bianca

Tot. pag. 49, 13

TRIBUNALE DI NAPOLI

UFFICIO DEL GIUDICE PER LE INDAGINI PRELIMINARI

SEZ. XXIII

Il Giudice, Federica Colucci,

esaminata la relazione dell' amministratore giudiziario, dott. Bevilacqua nell' ambito del proc. 5677/11 R.G.N.R.;

rilevato che la F.lli gentile F & R s.r.l. è risultata aggiudicataria di un gara e deve stipulare un contratto corripodnete all' importo per cui al gara è stta aggiudicata;

rilevato che eventuali pretese a diverso titolo andranno provate e potranno costituire oggetto di diversi atti, ma in alcun modo possono incidere sulla stipula del contratto con formula rent to buy;

rilevato pertanto che l'a amministratore giudiziario dovrà provvedere a fissare un ulteriore ed ultimo incontro innanzi al Notaio per la stipula dell'atto, convocando la società aggiudicataria;

rilevato che in caso di non comparizione della società e/o di ulteriori e pretestuosi motivi di rinvio la società sarà ritenta decaduta dall'aggiudicazione, con riserva di azioni giudiziarie di responsabilità precontrattuale;

P.Q.M.

Autorizza l' amministratore giudiziario a procedere come in motivazione.

Manda la Cancelleria per le comunicazioni.

Napoli, 26.10.2016



Il Giudice
Federica Colucci



TRIBUNALE PENALE DI NAPOLI
UFFICIO DEL GIUDICE PER LE INDAGINI PRELIMINARI
SEZ. XXIII



Alla c.a. dott.ssa Federica Colucci, Giudice per le Indagini Preliminari

Amministratori giudiziari: dott. Pietro Luca Bevilacqua e dott. Salvatore Ziccardi
(temporaneamente sospeso)

Relazione 25 ottobre 2016

OGGETTO: proc. n. 5677/11 R.G.N.R., n. 4998/13 R.G. GIP, n. 153/13 O.C.C. in danno di Passarelli Franco + altri. Decreto di sequestro preventivo. Relazione iniziale ex articolo 36 D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 in merito al sequestro della quota pari al 90% del capitale sociale della "Commerciale Europea S.p.A." riferibile a Cantelli Susanna, nonché del patrimonio aziendale della stessa società.

Il sottoscritto dott. Pietro Luca Bevilacqua, nominato amministratore giudiziario dei beni sequestrati nel procedimento di cui all'oggetto, presenta alla S.V. Ill.ma la seguente relazione in merito alla prossima stipula del contratto di Rent-to-Buy della "Commerciale Europea S.p.A.", di cui è stato disposto il sequestro del 90% delle quote, riferibili a Cantelli Susanna, nonché dell'intero patrimonio aziendale della società stessa.

1. Premessa

In merito alla Commerciale Europea S.p.A. è bene ricordare che:

- 09 febbraio 2016 la F.Ili Gentile F & R S.r.l. ha presentato un'offerta per l'acquisto degli immobili della Commerciale Europea S.p.A. in liquidazione;
- nella suddetta offerta la società del F.Ili Gentile S.r.l. nel dichiarare che sono consapevoli delle ipoteche presenti sull'immobile, analiticamente indicate a pagine 6 e 7 della suddetta, offrono la somma complessiva di 1.451.000,00 € per la stipula di un rent-to-buy, impegnandosi anche ad assumere anche sei di sette unità già precedentemente in forza alla Commerciale Europea S.p.A.;
- in data 10 febbraio 2016 la S.V. Ill.ma aggiudica la vendita della Commerciale Europea S.p.A. in liquidazione con la formula Rent-to-buy alla F.Ili Gentile F & R S.r.l., in funzione dell'offerta presentata, di cui al punto precedente, e nuovamente allegata alla presente;

2. Stipula Rent-to-buy

- in data 13 settembre 2016, a seguito del furto subito in data 12 luglio 2016, così come già relazionato in data 26 settembre 2016, viene richiesto ed effettuato un sopralluogo dell'immobile al fine di comprenderne l'entità da parte della F.lli Gentile S.r.l. Alle ore 14.30 dello stesso giorno il dott. Faletto, per conto dei Fratelli Gentile ha richiesto, quale risarcimento del danno, il ripristino dei cavi di rame, ovvero in alternativa, un macchinario in acciaio presente in azienda per il quale era già stata presentata un'offerta di acquisto. Di tale problematica, tuttavia, lo scrivente ritiene che si possa intervenire successivamente alla stipula del contratto;
- con Sui provvedimenti del 29 settembre 2016 e del 05 ottobre 2016 lo scrivente è stato poi autorizzato alla stipula del contratto di Rent-to-buy, avente ad oggetto i cespiti della Commerciale Europea S.p.A. in liquidazione alla Fratelli Gentile F & R S.r.l., così come da loro proposta del 09 febbraio 2016, e con le richieste relazionate in data 28 settembre 2016 e con le modifiche relazionate in data 04 ottobre 2016, relativamente alla polizza fidejussoria, alla nuova clausola di garanzia ed alla richiesta di risarcimento del danno;
- in data 16 ottobre 2016 lo scrivente viene convocato davanti al Notaio in Napoli, dott. Carmine Romano per firmare il contratto di Rent-to-buy definitivo. Durante il rogito, poco prima della firma, la F.lli Gentile S.r.l. hanno sollevato una serie di domande in merito alle prospettive nonché ai tempi di liquidazione e/o dismissione della struttura in ferro tuttora presente presso il capannone industriale oggetto di contratto. Infatti, la mattina seguente così come da email allegata, è stata formalizzata al riguardo la richiesta di chiarimenti, facendo presente che, prima di procedere alla sottoscrizione del contratto, la società "Fratelli Gentile" ha necessità di sapere se attualmente esistono offerte formali per l'acquisto della suddetta struttura e se la procedura di liquidazione ha programmato la tempistica per la relativa dismissione, atteso che l'avvio dell'iter autorizzativo - a cui la "Fratelli Gentile" dovrà dare immediatamente impulso per mettere a regime il pianificato investimento - necessita la predisposizione della planimetria dettagliata degli spazi disponibili e del relativo layout degli impianti e che l'ingombro della struttura esistente ed eventuali tempi lunghi di dismissione ostacolerebbero detta attività. Di fatto la F.lli Gentile S.r.l. chiede alla S.V. Ill.ma di esprimersi nuovamente in merito alla richiesta, già riportata nella relazione del 28 settembre 2016 nonché al primo punto della presente relazione, in cui la società voleva la proprietà della struttura in acciaio;
- in 18 ottobre 2016, così come da email allegata, lo richiesta lo scrivente ha ribadito che la richiesta era già stata sottoposta alla S.V. Ill.ma, che non si conoscono i tempi di eventuale

vendita della struttura in acciaio e che l'email ricevuta sarà messa a conoscenza della S.V. Ill.ma. In merito alla vicenda, tuttavia, si ritiene che la F.Ili Gentile S.r.l., per quanto appreso nel corso del procedimento, era perfettamente a conoscenza dello stato dei luoghi e dei fatti, e non era mai stata sollevata alcuna urgenza e/o particolarità in merito; per meglio definire e quantificare la vicenda, ancorché in secondo momento dopo la firma dell'atto, è opportuno quantificare i nuovi danni del furto di settembre 2016. A tal uopo è stato richiesto un preventivo per una eventuale perizia all'ing. Francesco D'Addelio, già consulente della Commerciale Europea S.p.A. durante la procedura, così come da email del 20 ottobre 2016 allegata alla presente.

Atteso quanto sin qui relazionato, liddove la S.V. Ill.ma non voglia intervenire diversamente, il Custode Giudiziario

CHIEDE

- il da farsi in merito alle richieste della F.Ili Gentile S.r.l.
- il da farsi in merito alla stipula del contratto di Rent-to-buy, avente ad oggetto i cespiti della Commerciale Europea S.p.A. in liquidazione alla Fratelli Gentile F & R S.r.l., così come da loro proposta del 09 febbraio 2016, ma con le modifiche del Suo decreto del 05 ottobre 2016;
- l'autorizzazione al conferimento di incarico all'Ing. D'addelio e/o ad altro tecnico da lui indicato, così come da preventivo allegato, pari a 2.500,00 € + cassa ed iva.

Tanto di dovere.

Napoli, 25 ottobre 2016

Il Custode Giudiziario,
dott. Pietro Luca Bevilacqua

PierLuca Bevilacqua

Da: "PierLuca Bevilacqua" <p.bevilacqua@primazienda.it>
Data: martedì 18 ottobre 2016 12:45
A: "dot. Leonida Faleto" <studiofaleto@gmail.com>; <ettariziccardi@gmail.com>
Cc: "Amministrazione Fratelli Gentile F & R Srl" <amministrazione@fratelligentile.it>; "Giovanni Gentile" <giovanni.gentile@fratelligentile.it>
Oggetto: Re: Contratto di rent to buy Commerciale Europea Spa - Fratelli Gentile

In merito alla questione dell'impianto di cui mi scrivi, argomento comunque già sottoposto al Magistrato Insieme alla tua email del 13/09/16, ti faccio presente che esistono offerte di acquisto da molto tempo. La prima, se erro di oltre 30.000 era stata formulata già prima della vostra offerta di rent-to-buy. Al momento le due offerte ufficiali ricevute non sono state ritenute congrue e/o comunque non sono state accettate. Dovendo, però, liquidare la società, l'impianto è comunque in vendita e ci stiamo attivando per proporre lo stesso al migliore offerente. Tra le stesse, naturalmente, viene ricompresa anche l'offerta dei F.lli Gentile come da tua email del 13/09/16. Non si conoscono quindi i tempi di eventuale vendita e/o di accettazione della vostra proposta, che sarà comunque rinnovata al GIP. Si fa tuttavia presente che i F.lli Gentile, per quanto di mia conoscenza e per quanto leggo dalle carte ricevute, erano perfettamente a conoscenza dello stato dei luoghi e dei fatti, e non era mai stata sollevata alcuna urgenza e/o particolarità in merito. Tuttavia, a questo punto, volendo chiarire ed approfondire la questione, chiederò prima al GIP di commissionare una perizia al fine di valutare il nuovo danno arrecato ultimamente all'impianto elettrico e di valutare le tue affermazioni in merito agli eventuali ostacoli tecnici a causa della presenza dell'impianto (argomento su cui personalmente non potrei controbattere non essendo tecnico in materia). Solo al termine di tale attività potrà valutarsi correttamente la vendita e/o la compensazione. Tale iter era già stato da me avviato e sarebbe stato portato avanti dopo l'atto di ieri, continuando a ritenere che non esisteva alcun reale motivo per disattendere ad un'ordinanza ben specifica. Al tutto sarà data la dovuta urgenza, ma non è possibile al momento stimare i tempi. In definitiva la Custodia Giudiziaria, ancorché non condividendo, prende atto della posizione assunta, e pur volendo ritenere la domanda legittima nella sua sostanza, ma non nei tempi e nei modi con cui è stata formulata, sottoporrà la questione al GIP, i cui tempi di risposta e/o le cui determinazioni in merito, naturalmente, non sono di mia conoscenza. Buon lavoro,

PierLuca Bevilacqua

Pietro Luca Bevilacqua
Master of M.i.N.E. - Berkeley University
Dottore Commercialista - Revisore Legale
Via dei Mille, n. 74 - 80121 - Napoli
Tel. 081.42.38.388 - Fax 081.42.61.82

AVVISO DI RISERVATEZZA

Le informazioni contenute nella presente comunicazione e negli eventuali documenti ad essa allegati potrebbero essere tutelate dal segreto aziendale e sono comunque confidenziali e ad uso esclusivo del destinatario sopra indicato. Qualora non fossero a lei destinati, la preghiamo di tener presente che la divulgazione, distribuzione o riproduzione di qualunque informazione in essi contenuti sono vietate. Se ha ricevuto la presente comunicazione per errore, la preghiamo di

volerci avvertire immediatamente e di distruggere quanto ricevuto. Con il presente messaggio la scrivente società non intende contrarre obbligazioni o svolgere attività di consulenza o di collocamento / promozione / commercializzazione di servizi vari.

From: dott. Leonida Faletto
Sent: Monday, October 17, 2016 8:29 PM
To: PierLuca Bevilacqua ; ettariziccardi@gmail.com
Cc: Amministrazione Fratelli Gentile F & R Srl ; Giovanni Gentile
Subject: Contratto di rent to buy Commerciale Europea Spa_Fratelli Gentile

Pregiatissimo Collega,
facendo seguito all'odierno incontro presso lo studio del Notaio Dott. Romano ed alla discussione intercorsa circa le prospettive ed i tempi di liquidazione e/o dismissione della struttura in ferro tuttora presente presso il capannone industriale oggetto di contratto, formalizzo al riguardo la richiesta di chiarimenti da parte dei miei clienti; in particolare, prima di procedere alla sottoscrizione del contratto, la società "Fratelli Gentile" ha necessità di sapere se attualmente esistono offerte formali per l'acquisto di detta struttura e se la procedura di liquidazione ha programmato la tempistica per la relativa dismissione, atteso che l'avvio dell'iter autorizzativo - a cui la "Fratelli Gentile" dovrà dare immediatamente impulso per mettere a regime il pianificato investimento - necessita la predisposizione della planimetria dettagliata degli spazi disponibili e del relativo layout degli impianti; è evidente che l'ingombro della struttura esistente ed eventuali tempi lunghi di dismissione ostacolerebbero detta attività.
Resto in attesa di Tuo riscontro, richiedendo nuovamente, in mancanza di prospettive concrete e rapide di dismissione dell'impianto, Ti sottoporre al GIP l'opportunità di assumere preliminarmente specifiche determinazioni in merito alle questioni da me già poste con la mail del 13/9/2016.
Mi è gradita l'occasione per porgerTi cordiali saluti.
L. Faletto

Studio dott. Leonida Faletto
Piazza dei Martiri, 30 - 80121 Napoli
Tel. 08118779150 - 08118779151 - 3389135410 / Fax. 0810061015

PierLuca Bevilacqua

Da: <francescoaddelio@virgilio.it>
Data: giovedì 20 ottobre 2016 12:35
A: "PierLuca Bevilacqua" <p.bevilacqua@primazienda.it>
Allega: offerta_perizia_stima_danni.pdf
Oggetto: Preventivo perizia stima danni cabina elettrica - Commerciale Europea Spa in liquidazione

EGREGIO DOTT. BEVILACQUA

CON LA PRESENTE LE INOLTRO IL PREVENTIVO RICHIESTO.

IN MERITO AI CHIARIMENTI RELATIVI ALLE AFFERMAZIONI RIPORTATE DAL DOTT. FALETTA E RIPETUTE DAI F.LLI GENTILE LE FARO' AVERE UN BREVE EXCURSUS NORMATIVO RELATIVO ALLE PROCEDURE AUTORIZZATIVE DA ADOTTARE PER LA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE E MESSA IN ESERCIZIO DI UN IMPIANTO DI MESSA IN RISERVA E RECUPERO DI RIFIUTI. RESTO IN ATTESA DI UNA SUA RISPOSTA AL FINE DI PROCEDERE

DISTINTI SALUTI

---Messaggio originale---

Da: "PierLuca Bevilacqua" <p.bevilacqua@primazienda.it>

Data: 18-ott-2016 13.22

A: "Francesco Daddelio" <francescoaddelio@virgilio.it>

Ogg: Fw: Contratto di rent to buy Commerciale Europea Spa_Fratelli Gentile

Egr. Ing., ieri i F.lli Gentile si sono rifiutati di firmare il contratto. Dovendo procedere nel migliore dei modi, le sarei grato se mi fornisse un preventivo in merito all'eventuale incarico per valutare il danno elettrico subito ultimamente dalla cabina e dei cavi di rame mancanti, relativamente però solo all'ultimo furto. Inoltre le sarei grato se potessi fornirmi alcuni chiarimenti in merito alle affermazioni riportate dal dott. Faletto e ripetute ieri dai F.lli Gentile.

Grazie,

PLB

From: PierLuca Bevilacqua

Sent: Tuesday, October 18, 2016 12:45 PM

To: dott. Leonida Faletto ; ettariziccardi@gmail.com

Cc: Amministrazione Fratelli Gentile F & R Srl ; Giovanni Gentile

Subject: Re: Contratto di rent to buy Commerciale Europea Spa_Fratelli Gentile

In merito alla questione dell'impianto di cui mi scrivi, argomento comunque già sottoposto al Magistrato insieme alla tua email del 13/09/16, ti faccio presente che esistono offerte di acquisto da molto tempo. La prima, se erro di oltre 30.000 era stata formulata già prima della vostra offerta di rent-to-buy. Al momento le due offerte ufficiali ricevute non sono state ritenute congrue e/o comunque non sono state accettate. Dovendo, però, liquidare la società, l'impianto è comunque in vendita e ci stiamo attivando per proporre lo stesso al migliore offerente. Tra le stesse, naturalmente, viene ricompresa anche l'offerta dei F.lli Gentile come da tua email del 13/09/16. Non si conoscono quindi i tempi di eventuale vendita e/o di accettazione della vostra proposta, che sarà comunque rinnovata al GIP. Si fa tuttavia presente che i

F.lli Gentile, per quanto di mia conoscenza e per quanto leggo dalle carte ricevute, erano perfettamente a conoscenza dello stato dei luoghi e dei fatti, e non era mai stata sollevata alcuna urgenza e/o particolarità in merito. Tuttavia, a questo punto, volendo chiarire ed approfondire la questione, chiederò prima al GIP di commissionare una perizia al fine di valutare il nuovo danno arrecato ultimamente all'impianto elettrico e di valutare le tue affermazioni in merito agli eventuali ostacoli tecnici a causa della presenza dell'impianto (argomento su cui personalmente non potrei controbattere non essendo tecnico in materia). Solo al termine di tale attività potrà valutarsi correttamente la vendita e/o la compensazione. Tale iter era già stato da me avviato e sarebbe stato portato avanti dopo l'atto di ieri, continuando a ritenere che non esisteva alcun reale motivo per disattendere ad un'ordinanza ben specifica. Al tutto sarà data la dovuta urgenza, ma non è possibile al momento stimare i tempi.

In definitiva la Custodia Giudiziaria, ancorché non condividendo, prende atto della posizione assunta, e pur volendo ritenere la domanda legittima nella sua sostanza, ma non nei tempi e nei modi con cui è stata formulata, sottoporrà la questione al GIP, i cui tempi di risposta e/o le cui determinazioni in merito, naturalmente, non sono di mia conoscenza.

Buon lavoro,

PierLuca Bevilacqua

Pietro Luca Bevilacqua
Master of M.I.N.E. - Berkeley University
Dottore Commercialista - Revisore Legale
Via dei Mille, n. 74 - 80121 - Napoli
Tel. 081.42.38.388 - Fax 081.42.61.82

AVVISO DI RISERVATEZZA

Le informazioni contenute nella presente comunicazione e negli eventuali documenti ad essa allegati potrebbero essere tutelate dal segreto aziendale e sono comunque confidenziali e ad uso esclusivo del destinatario sopra indicato. Qualora non fossero a lei destinati, la preghiamo di tener presente che la divulgazione, distribuzione o riproduzione di qualunque informazione in essi contenuti sono vietate. Se ha ricevuto la presente comunicazione per errore, la preghiamo di volerci avvertire immediatamente e di distruggere quanto ricevuto. Con il presente messaggio la scrivente società non intende contrarre obbligazioni o svolgere attività di consulenza o di collocamento / promozione / commercializzazione di servizi vari.

From: dott.Leonida Faletto
Sent: Monday, October 17, 2016 8:29 PM
To: PierLuca Bevilacqua ; ettariziccardi@gmail.com
Cc: Amministrazione Fratelli Gentile F & R Srl ; Giovanni Gentile
Subject: Contratto di rent to buy Commerciale Europea Spa_Fratelli Gentile

Pregiatissimo Collega,
facendo seguito all'odierno incontro presso lo studio del Notaio Dott. Romano ed alla discussione intercorsa circa le prospettive ed i tempi di liquidazione e/o dismissione

della struttura in ferro tuttora presente presso il capannone Industriale oggetto di contratto, formalizzo al riguardo la richiesta di chiarimenti da parte dei miei clienti; in particolare, prima di procedere alla sottoscrizione del contratto, la società "Fratelli Gentile" ha necessità di sapere se attualmente esistono offerte formali per l'acquisto di detta struttura e se la procedura di liquidazione ha programmato la tempistica per la relativa dismissione, atteso che l'avvio dell'iter autorizzativo - a cui la "Fratelli Gentile" dovrà dare immediatamente impulso per mettere a regime il pianificato investimento - necessita la predisposizione della planimetria dettagliata degli spazi disponibili e del relativo *layout* degli impianti; è evidente che l'ingombro della struttura esistente ed eventuali tempi lunghi di dismissione ostacolerebbero detta attività.

Resto in attesa di Tuo riscontro, richiedendo nuovamente, in mancanza di prospettive concrete e rapide di dismissione dell'impianto, Ti sottoporre al GIP l'opportunità di assumere preliminarmente specifiche determinazioni in merito alle questioni da me già poste con la mail del 13/9/2016.

Mi è gradita l'occasione per porgerTi cordiali saluti.

L. Faletto

Studio dott. Leonida Faletto

Piazza dei Martiri, 30 - 80121 Napoli

Tel. 08118779150 - 08118779151 - 3389135410 / Fax. 0810061015





ECOSTUDIO
CONSULENZA AMBIENTALE & ENERGETICA

Soggetto richiedente:
COMMERCIALE EUROPEA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

Pag. 1 di 4

Titolo elaborato:
Offerta Tecnica-Economica

N. elaborato

Emesso: N.1
20/10/2016

**REGIONE CAMPANIA
PROVINCIA CASERTA
COMUNE DI PIGNATARO MAGGIORE**

**OFFERTA TECNICA ECONOMICA PER L'ELABORAZIONE DI UNA
PERIZIA DI STIMA DEI DANNI RELATIVI AD UNA
CABINA ELETTRICA A SEGUITO DI FURTO DI CAVI DI RAME**

Soggetto richiedente:

COMMERCIALE EUROPEA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

Titolo elaborato:

OFFERTA TECNICA-ECONOMICA

Data 20/10/2016

TECNICO:
Ing. Francesco Addello

Data


Rev. N.

Firma

Il presente documento è di nostra proprietà. Lo studio tutelera i propri diritti a termine di legge.

ECOSTUDIO Piazza Carlo Rosselli, 8/A, 81041 Bellona (CE)

Cell. 333 6814489 Tel. - Fax: 0823 990284 - Email: francescoaddello@virgilio.it

 ECOSTUDIO CONSULENZA AMBIENTALE & ENERGETICA	Soggetto richiedente: COMMERCIALE EUROPEA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE	Pag. 2 di 4
	Titolo elaborato: Offerta Tecnica-Economica	N. elaborato
		Emesso, N. 1 20/10/2016

Spett.le Società
 Commerciale Europea S.p.a.
 in liquidazione

Bellona, 20 ottobre 2016


Oggetto: offerta Tecnico-Economica per l'elaborazione di una perizia di stima dei danni relativi ad una cabina elettrica a seguito di furto di cavi di rame

RingraziandoVi per la pregiata richiesta con la presente sono a sottoporVi la migliore offerta per la consulenza richiesta.

L'occasione è gradita per porgerVi i più cordiali saluti.





 ECOSTUDIO CONSULENZA AMBIENTALE & ENERGETICA	Soggetto richiedente: COMMERCIALE EUROPEA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE	Pag. 3 di 4
	Titolo elaborato: Offerta Tecnica-Economica	N. elaborato
		Emesso, N.1 20/10/2016

SPECIFICA TECNICA

Oggetto della Consulenza – Elaborati da produrre

L'elaborazione della perizia di stima dei danni relativi alla cabina elettrica, presente all'interno dell'opificio di proprietà della Commerciale Europea S.p.a. in liquidazione sito in Pignataro Maggiore (CE), a seguito di furti di cavi di rame, prevede una serie di attività. Si riporta di seguito l'elenco delle attività da svolgere:

- Sopralluogo in sito e controllo visivo della cabina enel e quadro/i elettrico/i;
- Verifica dell'assenza di infiltrazioni di acqua nella sovrastante struttura della cabina elettrica e del/dei quadri elettrici
- Verifica del corretto funzionamento di tutti i componenti presenti nei quadri elettrici;
- Elenco di eventuali componenti rimossi dai quadri elettrici in seguito ai furti;
- Verifica del funzionamento delle linee elettriche che forniscono energia elettrica all'edificio.

Al fine di poter elaborare la perizia richiesta vi comunico che bisogna effettuare almeno n. 2 sopralluoghi in sito.



14



 ECOSTUDIO CONSULENZA AMBIENTALE & ENERGETICA	Soggetto richiedente: COMMERCIALE EUROPEA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE	Pag. 4 di 4
	Titolo elaborato: Offerta Tecnica-Economica	N. elaborato
		Emesso. N.1 20/10/2010

SPECIFICA ECONOMICA

Si riporta di seguito la specifica economica della prestazione professionale richiesta:

Euro 2.500,00 oltre IVA e oneri della cassa professionale

Ing. Francesco Addelio

Per accettazione offerta

E' CONFORME

Il Committente



Caricato del Fabbricato - Situazione al 25/09/2015 - Comune di PIGNATARO MAGGIORE (G661) - < Foglio: 15 - Particellare: 5318 - Subalterno: 1 >
ZONA ASI SNC piano: F-1;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICA
Ufficio provinciale di**

Dichiarazione protocollata n. CH0025409 del 18/01/2011
Pianimetria di s.l.n. in Comune di Pignataro Maggiore
Zona Arel

Identificativa Casertelli Sesso: Vecchi: 13 Particella: 518 Subalterni: 1	Compilata da: Marcello Biagio Inviata all' albo: Quattrozzi Prov. Caserta
---	---

Species	Scale 1-1000
tri	

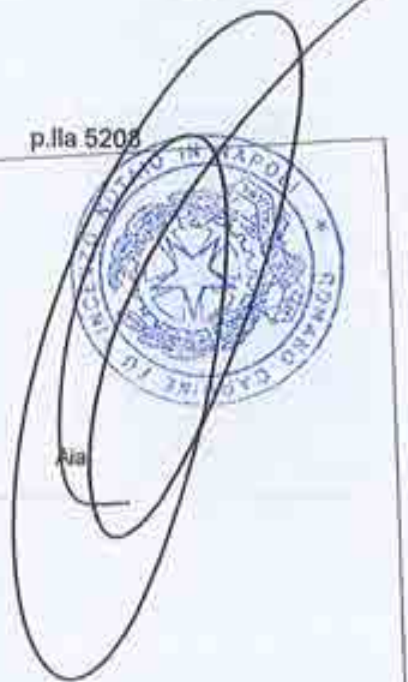
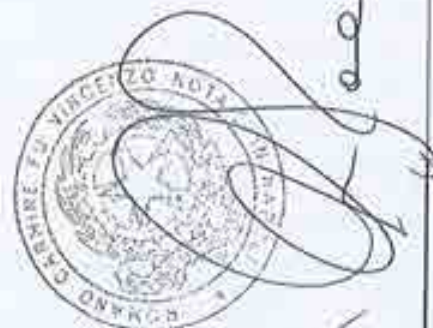
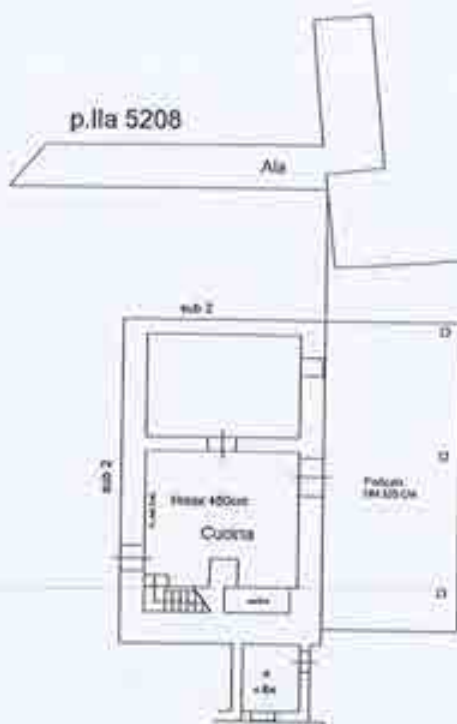
n. T69365 - Richiedente: DDLFNC86S22B715N

Formato di acquisizione: B1 (897x297) Dimensione stampata richiesta: A4 (210x297)

PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO PRIMO

ALLEGATO 4169
all'atto n.
della raccolta



p.Ila 5208

10 metri

p.lla 5208

Nord

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Caserta**

Dichiarazione protocollo n. CE0025400 del 18/01/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pignataro Maggiore
Zona Asi

oiv. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 15
Particella: 5318
Subalterne: 2

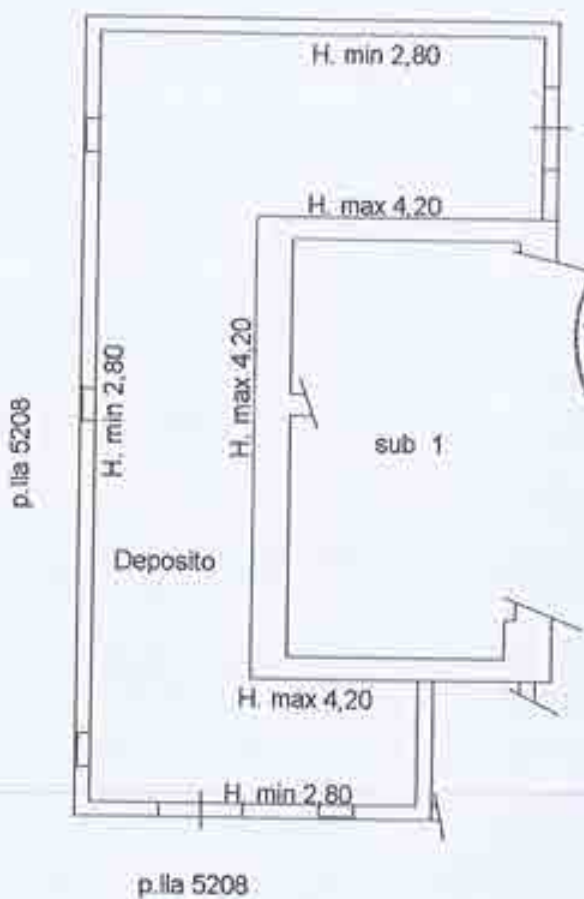
Compilata da:
Marcello Diego
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Caserta

N. 2751

Scheda n. 1

Scala 1:200



G. Pignataro

G. Pignataro

PIANTA PIANO TERRA

Nord

2

Planimetria in atti

Agenzia dell'edilizia
CATASTO/FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Caserta

scala 1:1000

Caserta

Sezione catastale n. C/001/1855 del 17/11/2006
 Foglio: 15 - Particella: 5246 - Subalterno: 0 -
 Circondario di n. 1. n. 1 in Comune di Pignatone Maggiore

Zona Aa1

vis.

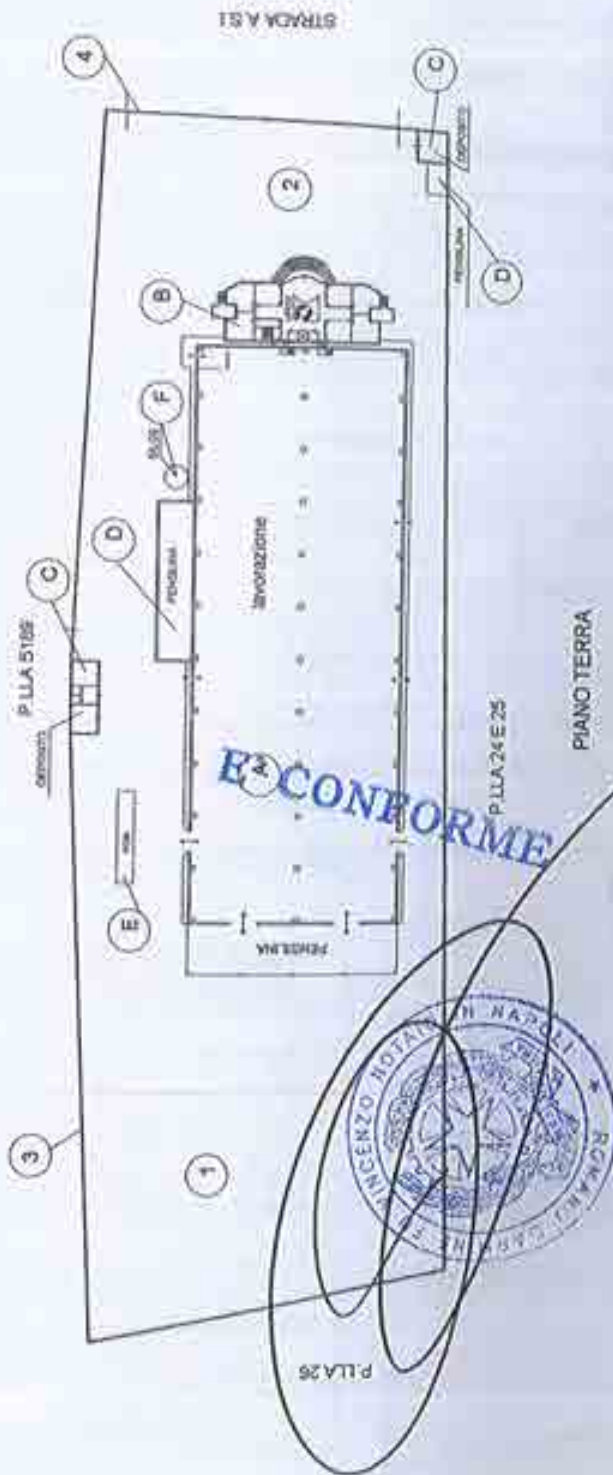
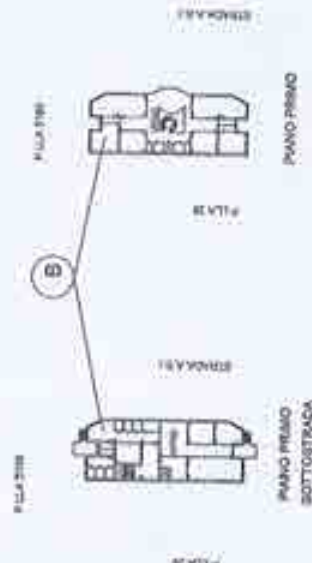
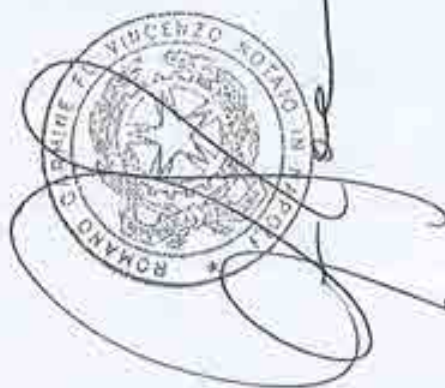
Identificativi Catastrali:
 Sezione: 15
 Particella: 5246
 Subalterno: 0

Completata da:
 Ufficio Fabbricati
 Esistente all'albo:
 Geometri
 Prov. Caserta

Modulo Benigno

5/10/15

M. 560



2 3



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 08/2016

VALIDO FINO: 24/10/2025



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1) -
abitazioni adibite a residenza con
carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- ☒ Intero edificio
☐ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliari

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

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

Dati identificativi

Regione: CAMPANIA
Comune: PIGNATARO MAGGIORE
Indirizzo: ZONA ASI, SNC
Piano:
Interno:
Coordinate GIS: Lat: 41°11'36" Long: 14°10'22"

ALLEGATO
all'atto n. 4/16
Zona climatica: Bella raccolta
Anno di costruzione:
Superficie utile riscaldata (m²): 298.00
Superficie utile raffrescata (m²): 0.00
Volume lordo riscaldato (m³): 1 111.54
Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale	Pignataro Maggiore	Sezione	Foglio	15	Particella	5318
Subalterni	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni						

Servizi energetici presenti

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

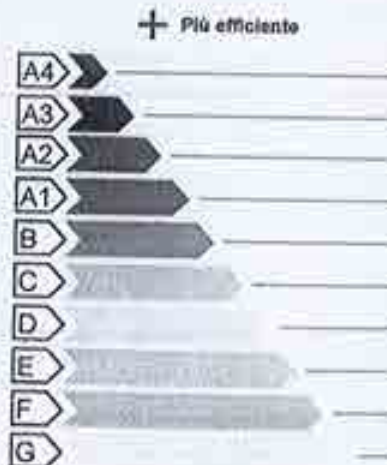
PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO

CLASSE
ENERGETICA

D

EP_{gl,nren}
13.9540
kWh/m²anno

Riferimenti

Gli immobili simili
avrebbero in media
la seguente
classificazione:

Se nuovi:

D (8.54)

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 08/2016

VALIDO FINO: 24/10/2025



PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

Indice della prestazione
energetica non rinnovabile
EP_{gl,nren}
13.95
kWh/m² anno

Indice della prestazione
energetica rinnovabile
EP_{gl,ren}
3.36
kWh/m² anno

Emissioni di CO₂
3.58
kg/m² anno

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}					
R _{EN2}					
R _{EN3}					
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 08/2015

VALIDO FINO: 24/10/2025



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	1 111.54	m ³
S - Superficie disperdente	437.00	m ²
Rapporto S/V	0.39	
EP _{it,nd}	6.256	kWh/m ² anno
A _{col} /A _{sup,utile}	0.00	-
Y _{fi}	0.06	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catastale regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{ren}
Climatizzazione invernale	1 - ASSENTE					η_H		
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod. acqua calda sanitaria						η_W		
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 08/2016

VALIDO FINO: 24/10/2026



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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



SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico

☒ Tecnico abilitato

☐ Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Ing. Francesco Addello
Indirizzo	P.zza Rosselli, 8/a - Bellona (CE)
E-mail	francescoaddello@virgilio.it
Telefono	3336814489
Titolo	Ingegnere
Ordine/iscrizione	Collegio dei Periti Industriali laureati di Caserta al n. 847
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto, Ingegnere Francesco Addello, ai sensi degli artt. 359 e 481 del C.P. e ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n.75, dichiara l'assenza di conflitto di interesse ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione o con produttori di materiali e componenti incorporati nell'immobile oggetto della presente certificazione, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente. Dichiara inoltre l'assenza di rapporti di parentela fino al quarto grado e di coniugio con il richiedente del presente attestato, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75.
Informazioni aggiuntive	ASSEVERAZIONI DEL TECNICO: Ai sensi dell'Art. 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 come modificato dall'art. 10 del D.L. 63/2013, il presente ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000. Il sottoscritto dichiara di essere consapevole delle sanzioni previste in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000 e ssmi nonché della decadenza delle certificazioni rilasciate sulla base delle stesse dichiarazioni. Si allega copia fotostatica del documento d'identità.

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?

DATA SOPRALLUOGO: 23/10/2015

RILEVO SULL'EDIFICIO

DATI FORNITI DALLA COMMITENZA, SOPRALLUOGO TECNICO E PLANIMETRIA.

SI

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?

SI

Al fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 26/10/2015

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



Handwritten signature



Handwritten signature

Handwritten signature



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 08/2015

VALIDO FINO: 24/10/2025



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
--	---------------	--	----------------	--	----------------

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella del Codice

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

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



REGIONE CAMPANIA

Modulo di Avvenuta Presentazione APE

APE - Residenziale

Oggetto dell'attestato INTERO EDIFICIO

Codice Utente SCERT10756

Numero Progressivo APE - AENGR-90265-01/11/2015 15.50.49.129

Tipologia Intervento Altro

Data Emissione APE 26/10/2015
Data Scadenza APE 24/10/2025

PASSAGGIO DI PROPRIETA

DATI CATASTALI

Comune PIGNATARO MAGGIORE Provincia CE Indirizzo ZONA ASI Civico SNC
Piano Interno Classificazione D.P.R.412/93 E1 Cat. Catast. C/2 Zona Clim. C
Anno di Costruzione Foglio 15 Sez. Urb. Particella 5318 Sub

DATI SOGGETTO CERTIFICATORE

Tipologia Tecnico abilitato Denominazione ADELIO FRANCESCO
Titolo DOTT. PERITO INDUSTRIALE LAUREATO N. Ordine 847 della Provincia di CASERTA
Cognome ADELIO C.F. DOLFNC86S22B715N
Indirizzo PIAZZA CARLO ROSSELLI, 8/A Comune BELLONA Provincia CE CAP 81041
Fax Tel 0823990284 Cell 3335814489 Pec FRANCESCOADELIO@PEC.IT

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE

SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

Classe Energetica D

Edificio a energia quasi zero NO

Prestazione Energetica Globale non rinnovabile

Epgl,nren kWh/m²anno 13,950

Indice della prestazione energetica rinnovabile

Epgl,ren kWh/m²anno 3,360

Emissione di CO2

Kg/m²anno 3,580

Climatizzazione invernale

Climatizzazione estiva

Ventilazione meccanica

Prod. Acqua sanitaria

Illuminazione

Trasporto di persone/corse

SOFTWARE UTILIZZATO

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

RACCOMANDAZIONI ART.4 COMMA 4 D. M. SVILUPPO ECONOMICO 26/06/2015 (LINEE GUIDA)

NOTE

DICHIARAZIONI/AVVERAZIONE

- Dichiaro ai sensi degli art. 359 e 481 del codice penale l'assenza di conflitto di interessi ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente (allegato III punto 2.3.b del Digs. 115/08)
- Consapevole delle sanzioni previste in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi dell'art. 76 del DPR 445/2000 e della decadenza degli effetti delle certificazioni rilasciate sulla base delle stesse dichiarazioni



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 09/2015

VALIDO FINO: 24/10/2025

A E

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

Residenziale

Non residenziale

Oggetto dell'attestato

- ☒ Intero edificio
☐ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliari

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

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

Dati identificativi

Regione: CAMPANIA

Comune: PIGNATARO MAGGIORE

Indirizzo: Zona ASI, snc

Piano:

Interno:

Coordinate GIS: Lat: 41°10'35" Long: 14°8'34"

Zona climatica: C

Anno di costruzione:

Superficie utile riscaldata (m²): 616.35

Superficie utile raffrescata (m²): 0.00

Volume lordo riscaldato (m³): 2 393.76

Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Indirizzo catastale

Indirizzo

da

Pignataro Maggiore

a

da

a

Sezione

Foglio

15

Particella

5246

Impianti energetici presenti



Climatizzazione invernale



Ventilazione meccanica



Illuminazione



Climatizzazione estiva



Prod. acqua calda sanitaria



Trasporto di persone o cose

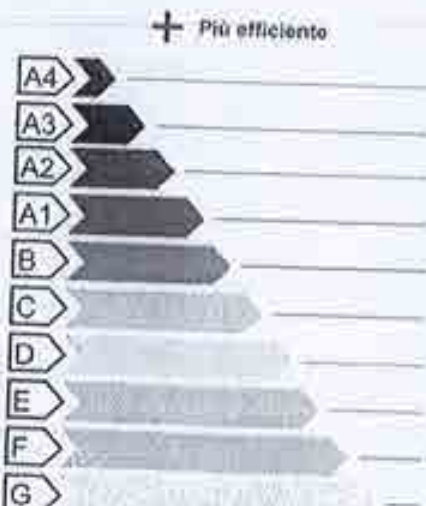
PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO

Il presente documento riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti. La prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



+ Più efficiente

— Meno efficiente

EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO

CLASSE
ENERGETICA

F

EP_{gl,nren}

92.1280
kWh/m²anno

Riferimenti

Gli immobili simili
avrebbero in media
la seguente
classificazione:

Se nuovi:

F(20.54)

Se esistenti:

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 09/2015

VALIDO FINO: 24/10/2025



PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

Il presente documento riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annua dall'immobile secondo uno standard.

Previsioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
Energia elettrica da rete	46696,94 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 92.13 kWh/m ² anno
Gas naturale		
GPL		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 22.21 kWh/m ² anno
Carbone		
Gasolio e Olio combustibile		Emissioni di CO ₂ 23.62 kg/m ² anno
Biomasse solide		
Biomasse liquide		
Biomasse gassose		
Solare fotovoltaico		
Solare termico		
Eolico		
Teleriscaldamento		
Teleraffrescamento		
Altro:		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
IMPIANTO SOLARE TERMICO (ANCHE PER ACS)	No	10.0	C (17.005)	C 17.01 kWh/m ² anno

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 09/2015

VALIDO FINO: 24/10/2025

A E

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata 0.00 kWh/anno Vettore energetico: Elettricità

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

Volume riscaldato	2 393.76	m ³
Superficie disperdente	1 312.30	m ²
Rapporto S/V	0.55	
Ind	33.951	kWh/m ² anno
A _{sup,utile}	0.01	
	0.25	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPrenn
Riscaldamento	1 - PRINCIPALE			Elettricità	3.00	1.00 η_H	6 693.62	31 919.92
Riscaldamento	1 - PRINCIPALE			Elettricità	3.00	1.00 η_C	6 765.29	33 512.40
Acqua sanitaria	1 - ACS			Elettricità	100.00	0.75 η_C	840.09	3 510.38
Altri								
Fonte da rinnovabili								
Impianto fotovoltaico								
Impianto eolico								
Impianto idroelettrico								
Impianto geotermico								
Impianto a biomasse								

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 09/2015

VALIDO FINO: 24/10/2025



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

Il presente documento riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di interventi energetici e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico

☒ Tecnico abilitato

☐ Organismo/Società

Cognome / Denominazione

Ing. Francesco Addello

Indirizzo

P.zza Rosselli, 8/a - Bellona (CE)

E-mail

francescoaddello@virgilio.it

Telefono

336814489

Descrizione

Ingegnere

Dichiarazione di indipendenza

Collegio dei Periti Industriali laureati di Caserta al n. 847

Il sottoscritto, Ingegnere Francesco Addello, ai sensi degli artt. 359 e 481 del C.P. e ai sensi dell'art. 2 del DPR 16 aprile 2013, n.75, dichiara l'assenza di conflitto di interesse ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione o con produttori di materiali o componenti incorporati nell'immobile oggetto della presente certificazione, né in rapporto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente. Dichiara inoltre l'assenza di rapporti di parentela fino al quarto grado e di coniugio con il richiedente del presente attestato, ai sensi del comma 1, art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75.

Altre informazioni aggiuntive

ASSEVERAZIONI DEL TECNICO:

Al sensi dell'Art. 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 come modificato dall'art. 12 del D.L. 63/2013, il presente ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000. Il sottoscritto dichiara di essere consapevole delle sanzioni previste in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000 e ssmmil nonché della decadenza delle certificazioni rilasciate sulla base delle stesse dichiarazioni.

Si allega copia fotostatica del documento d'identità.

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È seguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione delAPE?

SOPRALLUOGO: 23/10/2015

SO SULL'EDIFICIO

FORNITI DALLA COMMITTENZA, SOPRALLUOGO TECNICO E PLANIMETRIA.

SI

11

Handwritten signature and notes on the right margin.

SOFTWARE UTILIZZATO

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

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 26/10/2015

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



[Handwritten signature]

[Circular stamp: TRIBUNALE CIVILE DI CASERTA - UFFICIO DEL PRESIDENTE]

[Circular stamp: TRIBUNALE CIVILE DI CASERTA - UFFICIO DEL PRESIDENTE]

[Handwritten signature: Stefano De Luca]

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 09/2015

VALIDO FINO: 24/10/2025



AGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

1^{RA} PAGINA

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

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

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort invernale, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio si comporta d'inverno, isolando termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizza il seguente criterio:

	QUALITÀ ALTA		QUALITÀ MEDIA		QUALITÀ BASSA
--	--------------	--	---------------	--	---------------

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

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

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

2^{DA} PAGINA

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

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITÀ IMMOBILIARE

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

3^{RA} PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base della valutazione.



REGIONE CAMPANIA

Modulo di Avvenuta Presentazione APE

APE - Non Residenziale

Oggetto dell'attestato INTERO EDIFICIO

Codice Utente SCERT10756

Numero Progressivo APE - AENGN-19563-01/11/2015 16.10.13.102

Tipologia Intervento Altro

Data Emissione APE 26/10/2015
Data Scadenza APE 24/10/2025

PASSAGGIO DI PROPRIETÀ

DATI CATASTALI

Comune PIGNATARO MAGGIORE Provincia CE Indirizzo ZONA ASI Civico SNC
Piano Interno Classificazione D.P.R. 412/93 E2 Cat. Catast. D Zona Clim. C
Anno di Costruzione Foglio 15 Sez. Urb. Particella 5246 Sub UFFI - - -

DATI SOGGETTO CERTIFICATORE

Tipologia Tecnico abilitato Denominazione ADELIO FRANCESCO
Titolo DOTT. PERITO INDUSTRIALE LAUREATO N. Ordine 847 della Provincia di CASERTA
Cognome FRANCESCO Cognome ADELIO C.F. DDLFNC86S22B715N
Indirizzo PIAZZA CARLO ROSSELLI, 8/A Comune BELLONA Provincia CE CAP 81041
Tel 0823990284 Cell 3336814489 Pec FRANCESCOADELIO@PEC.IT

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE

Classe Energetica F

Edificio a energia quasi zero NO

Prestazione Energetica Globale non rinnovabile

Epgl,ren kWh/m²anno 92,130

Indice della prestazione energetica rinnovabile

Epgl,ren kWh/m²anno 22,210

Emissione di CO2

Kg/m²anno 23,620

SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

- ☒ Climatizzazione invernale
- ☒ Climatizzazione estiva
- ☐ Ventilazione meccanica
- ☒ Prod. Acqua sanitaria
- ☒ Illuminazione
- ☐ Trasporto di persone/cose

SOFTWARE UTILIZZATO

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

RACCOMANDAZIONI ART.4 COMMA 4 D. M. SVILUPPO ECONOMICO 26/06/2015 (LINEE GUIDA)

PANNO SOLARE TERMICO (ANCHE PER ACS): CLASSE RAGGIUNGIBILE C (17.01 KW/MQANNO)

NOTE

DICHIARAZIONI/AVVERAZIONE

- A. Dichiaro ai sensi degli art. 359 e 481 del codice penale l'assenza di conflitto di interessi ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente (allegato III punto 2.3.b del Digs. 115/08)
- B. Consapevole delle sanzioni previste in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi dell'art. 76 del DPR 445/2000 e ssmmi nonché della decadenza degli effetti delle certificazioni rilasciate sulla base delle stesse dichiarazioni





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 10/2016

VALIDO FINO: 24/10/2025



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☐ Residenziale
☒ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E8 -
attività industriali, artigianali e
assimilabili

Oggetto dell'attestato

- ☒ Intero edificio
☐ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliari

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

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

Dati identificativi



Regione: CAMPANIA

Comune: PIGNATARO MAGGIORE

Indirizzo: Zona ASI, snc

Piano:

Interno:

Coordinate GIS: Lat: 41°10'35" Long: 14°8'34"

Zona climatica: C

Anno di costruzione:

Superficie utile riscaldata (m²): 4 432,05

Superficie utile raffrescata (m²): 0,00

Volume lordo riscaldato (m³): 15 813,08

Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale	Pignataro Maggiore	Sezione	Foglio	15	Particella	5246
Subalterni	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni						

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale

+ Più efficiente



- Meno efficiente

EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO

CLASSE
ENERGETICA

F

EP_{gl,nren}
144.0520
kWh/m²anno

Riferimenti

Gli immobili simili
avrebbero in media
la seguente
classificazione:

Se nuovi:

F(41,62)

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 10/2016

VALIDO FINO: 24/10/2026



PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	634288.64 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 144.05 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input type="checkbox"/>	GPL		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 34.72 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Emissioni di CO ₂ 36.94 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
IN1					
IN2					
IN3					
IN4					
IN5					
IN6					



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 10/2016

VALIDO FINO: 24/10/2025



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata

0.00 kWh/anno

Vettore energetico:

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato

15 813.08

m³

S - Superficie disperdente

7 464.81

m²

Rapporto S/V

0.47

EP_{H,nd}

0.00

kWh/m²anno

A_{ext}/A_{sup,utile}

0.00

-

Y₁₂

0.00

W/m²K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catastale regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	1 - ASSENTE					η_H		
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod. acqua calda sanitaria						η_W		
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

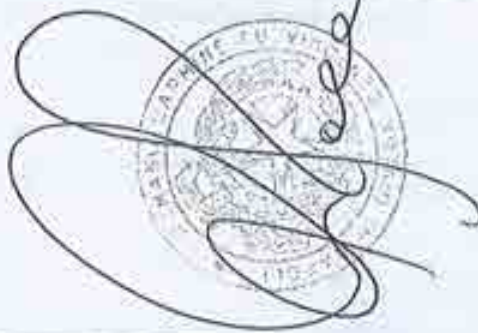
CODICE IDENTIFICATIVO: 10/2015

VALIDO FINO: 24/10/2025



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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



SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
--	---	--

Nome e Cognome / Denominazione	Ing. Francesco Addello
Indirizzo	P.zza Rosselli, 8/a - Belluno (CE)
E-mail	francescoaddello@virgilio.it
Telefono	336814489
Titolo	Ingegnere
Ordine/iscrizione	Collegio dei Periti Industriali laureati di Caserta al n. 847
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto, Ingegnere Francesco Addello, ai sensi degli artt. 359 e 481 del C.P. e ai sensi dell'art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75, dichiara l'assenza di conflitto di interesse ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione o con produttori di materiali e componenti incorporati nell'immobile oggetto della presente certificazione, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente. Dichiara inoltre l'assenza di rapporti di parentela fino al quarto grado e di coniugio con il richiedente del presente attestato, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75.
Informazioni aggiuntive	ASSEVERAZIONI DEL TECNICO: Ai sensi dell'Art. 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 come modificato dall'art. 12 del D.L. 63/2013, il presente ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notarile ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000. Il sottoscritto dichiara di essere consapevole delle sanzioni previste in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000 e sinmili nonché della decadenza delle certificazioni rilasciate sulla base delle stesse dichiarazioni. Si allega copia fotostatica del documento d'identità.

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

DATA SOPRALLUOGO: 23/10/2015

RILIEVO SULL'EDIFICIO

DATI FORNITI DALLA COMMITTENZA, SOPRALLUOGO TECNICO E PLANIMETRIA.

SI

SOFTWARE UTILIZZATO

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

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 26/10/2015

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



The image shows a handwritten signature in black ink, which is stylized and loops around two official circular stamps. The top stamp is a faded grey one, and the bottom stamp is a blue ink one. Both stamps contain the text 'ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ' (Republic of Armenia) and 'ԿՐԹԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՆՏԵՐՆԱԿԱՆ ՍԵՐՎԻՍ' (International Service of Education). The blue stamp also features a central emblem with a star and a book.

John J. McLaughlin

Lee Anne Vandergriff



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 10/2015

VALIDO FINO: 24/10/2025



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
--	---------------	--	----------------	--	----------------

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella del Codice

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

TERZA PAGINA

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

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



REGIONE CAMPANIA

Modulo di Arvenuta Presentazione APE

APE - Non Residenziale

Oggetto dell'attestato INTERO EDIFICIO

Codice Utente SCERT10756

Numero Progressivo APE - AENGN-19562-01/11/2015 15.32.48.481

Tipologia Intervento Altro

Data Emissione APE Data Scadenza APE

PASSAGGIO DI PROPRIETÀ

26/10/2015

24/10/2025

DATI CATASTALI

Comune PIGNATARO MAGGIORE Provincia CE Indirizzo ZONA ASI Civico SNC
Piano Interno Classificazione D.P.R. 412/93 E8 Cat. Catast. D Zona Clim. C
Anno di Costruzione Foglio 15 Sez. Urb. Particella 5246 Sub - - - -

DATI SOGGETTO CERTIFICATORE

Tipologia Tecnico abilitato Denominazione ADELIO FRANCESCO
Titolo PERITO INDUSTRIALE LAUREATO N. Ordine 847 della Provincia di CASERTA
Nome FRANCESCO Cognome ADELIO C.F. DDLFNC86S22B715N
Indirizzo PIAZZA CARLO ROSSELLI, 8/A Comune BELLONA Provincia CE CAP 81041
Fax Tel 0823990284 Cell 3336814489 Pec FRANCESCOADELIO@PEC.IT

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE

Classe Energetica F

Edificio a energia quasi zero NO

Prestazione Energetica Globale non rinnovabile

Epgl,nren kWh/m²/anno 144,050

Indice della prestazione energetica rinnovabile

Epgl,ren kWh/m²/anno 34,720

Emissione di CO2

Kg/m²/anno 36,940

SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

Climatizzazione invernale

Climatizzazione estiva

Ventilazione meccanica

☒ Prod. Acqua sanitaria
☒ Illuminazione

Trasporto di persone/cose

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale? SI

Al fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato? NO

RACCOMANDAZIONI ART.4 COMMA 4 D. M. SVILUPPO ECONOMICO 26/06/2015 (LINEE GUIDA)

NOTE

DICHIARAZIONI/AVVERAZIONE

- A Dichiaro ai sensi degli art. 359 e 481 del codice penale l'assenza di conflitto di interessi ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente (allegato III punto 2.3.b del Digs. 115/08)
- B Consapevole delle sanzioni previste in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi dell'art. 76 del DPR 445/2000 e simili nonché della decadenza degli effetti delle certificazioni rilasciate sulla base delle stesse dichiarazioni



21



COMUNE DI PIGNATARO MAGGIORE

PROVINCIA DI CASERTA

VIA MUNICIPIO, 14 - 81052 PIGNATARO MAGGIORE (CE)

TEL. 0823 503426 - FAX 0823 654428

COD. FISC. 80010350611 - PARTITA I.V.A. 01701660613

Sito: www.pignataromaggiore.gov.it

e-mail: utepignataro@legahmail.it

Servizio Tecnico



ALLEGATO 4169
all'atto n.
della raccolta

Prot. Rif. 8903/2016

- Vista la richiesta datata 11.10.2016, prot. 8903 del dott. Pietro Luca Bevilacqua nato a Napoli (NA) il 27.03.1972, in qualità di Amministratore Giudiziario e Liquidatore della Commerciale Europea S.p.A. in liquidazione;
- Visti gli artt. 107 e 109 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, recante: "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e successive modificazioni ed integrazioni;
- Visto l'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante: "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni;
- Vista la ricevuta di versamento dei diritti di segreteria dell'importo complessivo pari ad € 35,00 sul c/c n. 14089817;
- Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

che i terreni riportati in catasto fabbricati al Foglio 15, particella 5189 - 5208:

- ricadono in area avente la seguente destinazione urbanistica:
 - Strumento Urbanistico Vigente:** P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Giunta regionale Campania n. 9624 del 17/11/1983;
 - Strumento Urbanistico Adottato:** P.U.C. ai sensi della L.R. n. 16/04 e Regolamento d'Attuazione n. 5/11, adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 28 del 01.04.2016;
 - DESTINAZIONE URBANISTICA tipo "D" (industriale):**
Zona industriale del Consorzio A.S.I. di Caserta approvato con Decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri del 16.01.1968 e 20.07.1970; Lo strumento urbanistico vigente di questo Comune (P.R.G.) di cui sopra e quello adottato (P.U.C.), hanno recepito la destinazione d'uso prevista dal predetto piano del Consorzio A.S.I. di Caserta.
- non ricadono nel territorio percorso dal fuoco di cui all'art. 10 della Legge 21 novembre 2000, n. 353, legge-quadro in materia di incendi boschivi.

Che dal 1.04.2016, data di adozione del P.U.C., vigono le seguenti norme di salvaguardia di cui all'art. 10 della L.R. 16/04 e s.m.i.:

- Tra l'adozione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, o delle relative varianti, e la data della rispettiva entrata in vigore sono sospese:
 - l'abilitazione alla realizzazione di interventi edilizi in contrasto con la disciplina contenuta nei piani o nelle varianti in corso di approvazione;
 - l'approvazione di strumenti di pianificazione subordinati che risultano non compatibili con i piani o le varianti adottati.
- Le sospensioni di cui al comma 1 non possono essere protratte per oltre dodici mesi decorrenti dalla data di adozione dei piani o per oltre quattro mesi dalla data di adozione delle varianti. Decorso inutilmente tali termini si procede ai sensi dell'articolo 39 della legge regionale n. 16/04.

Si rilascia a richiesta di parte, in carta resa legale, per gli usi consentiti.

Dalla sede municipale, 13 ottobre '16



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
ING. GIROLAMO PARENTE

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

Il sottoscritto _____ in qualità di _____, DICHIARA di rinviare il
presente certificato in data _____

Il DICHIARANTE

DATA _____

Timbro

VISTO L'ADDETTO D'UFFICIO