

Repertorio n.

Raccolta n.

TRANSAZIONE CON COMPRAVENDITA DI IMMOBILE

REPUBBLICA ITALIANA

In Anacapri,

Dinanzi a me dottor FRANCESCO RUSSO KRAUSS, notaio in Napoli, con studio in Via dei Mille n. 59, iscritto nel ruolo dei Distretti notarili riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola,

si sono costituiti i signori:

IPOMEA ADELE, nata ad Anacapri il 13 gennaio 1966 e domiciliata per la carica ad Anacapri presso la Casa Comunale, la quale interviene nel presente atto non in proprio, ma in nome e per conto, quale Responsabile del Settore Finanziario del:

COMUNE DI ANACAPRI, con sede in Anacapri (NA), Via Caprile n. 30, codice fiscale n. 00511550634, in forza di delibera n. 161 del 20 settembre 2017 della Giunta Comunale, affissa all'Albo Pretorio, ai sensi di legge, dal 20 settembre 2017 e divenuta esecutiva il 2 ottobre 2017, quale delibera, in copia autentica, si allega al presente atto sotto la lettera "A";

FERRARO PASQUALE, nato ad Anacapri il 24 luglio 1965, residente ad Anacapri, Via Trieste e Trento n. 28, il quale interviene nel presente atto non in proprio, ma in nome e per conto, quale amministratore unico e legale rappresentante, della società:

FERRARO SALVATORE & C. s.n.c., con sede in Anacapri (NA), Piazza Vittoria n. 8/9, capitale sociale euro 87.300,00, iscritta nel Registro delle Imprese di Napoli con codice fiscale e partita IVA n. 04792350631 e nel R.E.A. al n. 395008.

Detti costituiti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

premettono:

- che con atto, a rogito notaio Caracciolo, del 3 agosto 1953, registrato a Sorrento il 17 agosto 1953 al n. 167, vol. 90, il Comune di Anacapri acquistò dal signor Ferraro Pasquale fu Salvatore un terreno in Anacapri, Contrada Porta, foglio 6 n. 916/d, di are 3.14;
- che, con il medesimo atto, il Comune di Anacapri concesse al signor Ferraro Pasquale l'uso perpetuo ed esclusivo della sottostante cisterna, diritto successivamente (atto del 15 settembre 1956) esteso anche all'intercapedine sotterranea, adiacente alla cisterna;
- che successivamente cisterna ed intercapedine sono stati trasformati in un unico locale deposito;
- che in data 25 novembre 1999 è deceduto il signor Ferraro Pasquale ed il Comune di Anacapri, considerato estinto il diritto di uso e, quindi, consolidatosi in piena proprietà il proprio diritto, ha richiesto alla società Ferraro Salvatore & C., detentrici di detti immobili, il rilascio degli stessi;
- che, con sentenza n. 64/10 del 15 giugno 2012, il Tribunale di Napoli, Sezione Distaccata di Capri, accogliendo la domanda, ordinava il rilascio del locale, compensando le spese;
- che i soccombenti ricorrevano contro tale decisione, e la Corte di Appello di Napoli, II Sezione Civile bis, con sentenza n. 1466/17 del 24 marzo 2017, pubblicata il 30 marzo 2017, R.G. n. 3454/2012, repertorio n. 1663/17, rigettata la domanda, confermando sostanzialmente l'impugnata sentenza;
- che, nel frattempo, con delibera n. 10 dell'8 marzo 2017, modificata con delibera n. 20 del 12 aprile 2017, il Consiglio Comunale ha approvato il piano di alienazione, a trattativa privata,

di parte del patrimonio immobiliare, ed in esso è compreso anche il deposito in oggetto;

- che la costituita società ha fatto richiesta di acquisto, proponendo un pagamento dilazionato e la rinuncia al ricorso per Cassazione;

- che la Giunta Comunale, con l'allegata delibera, ritenendo coerente al perseguimento dell'interesse pubblico definire una transazione con la società Ferraro Salvatore & C. s.n.c., ha aderito a tale richiesta.

Quanto sopra premesso e confermato, come parte integrante e sostanziale del presente atto, i costituiti signori, nelle dette qualità, dichiarano, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1) Il "COMUNE DI ANACAPRI", anche al fine di risolvere transattivamente la vertenza di cui in premessa, come sopra rappresentato, vende e trasferisce alla società "FERRARO SALVATORE & C. s.n.c.", che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, il seguente immobile in Anacapri (NA), Piazza Vittoria n. 8:

- al piano sotterraneo: locale deposito, di circa trenta metri quadrati, con annesso, sovrastante terrazzo di copertura, al piano terra, confinante con la particella foglio 6 n. 777, da cui ha accesso il locale, salita Caposcuro, particella n. 2144 dello stesso foglio e

.....

riportato in catasto fabbricati, in partita esattamente intestata, come segue:

Fg. 6 Mapp. 2233 sub. 1 Cat. C/2 Cl. 3 mq 30 - R.C. euro 371,85,

e graficamente rappresentato nella planimetria che, firmata dai costituiti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Dichiara la parte venditrice che i suddetti dati catastali e l'allegata planimetria, conforme a quella depositata in catasto, identificano esattamente l'unità immobiliare in oggetto, per cui i

sopra riportati dati catastali e la planimetria sono del tutto conformi allo stato di fatto di detto immobile.

A sua volta la parte acquirente, visionata la stessa planimetria, accetta e conferma le dichiarazioni sopra rese dalla parte venditrice.

ART. 2) I costituiti rappresentanti del Comune di Anacapri e della società acquirente, da me ammoniti, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, attestano quanto segue:

- che l'originaria cisterna, con la sua intercapedine, risulta esistente in data anteriore all'1 settembre 1967;
- che il consolidamento statico e la trasformazione dei preesistenti due ambienti in un solo locale deposito sono stati realizzati in forza ed in conformità della Concessione per Esecuzione Lavori Edili n. 53/89, rilasciata dal Comune di Anacapri il 18 dicembre 1989, volturata alla stessa società acquirente con provvedimento, prot. n. 4239, del 24 aprile 1990, dello stesso Comune;
- che successivamente detto immobile non ha subito modifiche per le quali siano stati adottati o dovevano essere richiesti provvedimenti amministrativi;
- che il proprio domicilio fiscale è quello indicato in costituzione.

ART. 3) Detto immobile viene trasferito ed acquistato a corpo, con tutti i diritti, ragioni ed azioni ad esso inerenti, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri condominiali, nello stato di fatto in cui si trova, nulla escluso o riservato alla parte venditrice, che ne dà alla parte acquirente immediato possesso legale, essendo la stessa ed i suoi danti causa già nel possesso materiale dall'anno 1953.

In particolare, l'Ente venditore, per quanto di sua competenza, quale proprietario degli spazi limitrofi, presta sin d'ora ogni suo più ampio assenso acchè:

a) per il terrazzo di copertura in oggetto: venga praticato un accesso su Via Comunale Salita Caposcuro o su terrazzo-aiuole pubbliche (particella n. 2144, di proprietà dello stesso Comune), cosicché il terrazzo in oggetto possa essere adoperato a servizio del locale deposito in oggetto e degli altri locali della stessa società acquirente;

b) per il locale deposito: vengano creati un vano di accesso e vetrine, anche per l'intero fronte, confinante con la comunale Piazza Vittoria.

Dette facoltà vengono concesse alla società acquirente a tempo indeterminato e, quindi, in perpetuo.

Per l'esecuzione delle opere la stessa dovrà munirsi dei necessari provvedimenti amministrativi.

ART. 4) L'Ente venditore, come sopra rappresentato, garantisce che l'immobile in oggetto è di sua piena ed esclusiva proprietà ed è libero da vincoli, oneri, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche.

ART. 5) Gli effetti della presente vendita decorrono da oggi e pertanto tutte le imposte e gli oneri, relativi all'immobile compravenduto, passano da oggi a carico della società acquirente, rimanendo a carico della parte venditrice tutte le eventuali passività arretrate, anche se successivamente accertate, escluse quelle connesse al possesso materiale, che restano a carico della società acquirente.

Per espresso accordo tra le parti, viene esclusa ogni garanzia, da parte dell'Ente venditore, di conformità degli impianti alla vigente normativa, ed inoltre non viene allegato al presente atto, nè il certificato di conformità degli impianti, nè dichiarazione di rispondenza nè alcun altro documento equipollente.

La società acquirente, da oltre vent'anni nella detenzione dei locali, pertanto, si assume

l'onere di provvedere in proprio, a sua cura e spese, ad accertare la conformità degli impianti e l'eventuale adeguamento degli stessi alla vigente normativa, nonché ad accertare l'agibilità del locale in oggetto.

ART. 7) Il corrispettivo della presente vendita è stato convenuto in euro 158.400,00 (centocinquantomilaquattrocento virgola zerozero), di cui euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zerozero) per il deposito ed euro 8.400,00 (ottomilaquattrocento virgola zerozero) per il terrazzo di copertura, somma che viene pagata come segue:

euro 28.400,00 (ventottomilaquattrocento virgola zerozero) vengono pagati a mezzo assegno circolare, non trasferibile, n. intestato alla Tesoreria del Comune di Anacapri, emesso in data dalla Banca;

euro 130.000,00 (centotrentamila virgola zerozero), a saldo, oltre interessi legali, la società acquirente, a mezzo del costituito suo legale rappresentante, si obbliga a pagarli al Comune di Anacapri, al suo domicilio, in 10 (dieci) rate annuali di euro 13.000,00 (tredicimila virgola zerozero), oltre interessi legali, sul debito residuo, ciascuna, con scadenza al giorno del mese di dicembre di ciascun anno, dal dicembre 2019, la prima, al dicembre 2028, l'ultima.

L'Ente venditore, come sopra rappresentato, ritira il suddetto assegno di euro 28.400,00 (ventottomilaquattrocento virgola zerozero) e ne rilascia corrispondente liberatoria quietanza, con rinuncia al diritto di iscrizione di ipoteca legale.

GARANZIA IPOTECARIA VOLONTARIA

A garanzia del pagamento della residua somma di euro 130.000,00 (centotrentamila virgola zerozero), oltre interessi legali, e del puntuale pagamento delle singole rate, e relativi

interessi, alle convenute scadenze, per interessi di mora, spese ed accessori, e così in totale a garanzia della complessiva somma di euro

.....

la società FERRARO SALVATORE & C. s.n.c., come sopra rappresentata, dichiara di costituire corrispondente ipoteca a favore del COMUNE DI ANACAPRI, che, come sopra rappresentato, accetta, sopra l'immobile oggetto del presente atto, sopra descritto all'art. 1, sue dipendenze, pertinenze ed accessioni, nulla escluso o eccettuato, e consente che la relativa iscrizione venga accesa, a richiesta di chiunque, presso la competente Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2.

Ai fini dell'iscrizione le parti eleggono domicilio presso la rispettiva sede legale e, in difetto, presso la casa municipale di Anacapri.

ART. 8) Il Comune di Anacapri e la società Ferraro Salvatore & C. s.n.c., come sopra rappresentati, in conseguenza della presente transazione, dichiarano di rinunciare, come rinunciano, ad ogni effetto e conseguenza di legge, al giudizio pendente e ad impugnare la sentenza citata in premessa innanzi alla Corte di Cassazione.

Il Comune di Anacapri, inoltre, rinuncia espressamente, a richiedere il pagamento delle spese processuali liquidate dalla stessa sentenza di appello in suo favore ed a carico della detta società.

Le parti, pertanto, si prestano reciprocamente quietanza, dichiarandosi pienamente tacitate, con il presente atto transattivo.

ART. 9) Le spese del presente atto e tutte quelle ad esso inerenti e conseguenti sono a carico della società acquirente.

Si è omessa la lettura degli allegati per espressa dispensa avutane dai costituiti.

E, richiesto, io notaio ho ricevuto il presente atto, scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me notaio, su otto facciate e parte della nona di tre fogli di carta, da me poi letto ai costituiti che, dichiaratolo conforme alla loro volontà, lo approvano e con me lo sottoscrivono, in calce e a margine dell'altro foglio, unitamente all'allegato B, alle ore