

Repertorio N.

Raccolta N. .

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

AA

in Napoli, Viale J. F. Kennedy n. 54, negli uffici di presidenza della MOSTRA D'OLTREMARE S.P.A.

Avanti a me Dott. xxxxxxxxxxxxxxxx, Notaio iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili

Riuniti di xxxxxxxxxxxxxxxx, residente

xx

SONO PRESENTI

La MOSTRA D'OLTREMARE S.P.A., con sede in Napoli, Via John Fitzgerald Kennedy n. 54,

capitale di euro 145.623.373,00

(centoquarantacinquemilioneiseicentoventitremilatrecentosettantatre virgola zero)

interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Napoli, numero di

iscrizione, Partita IVA e Codice Fiscale 00284210630, R.E.A. N. 564495, in persona

di Giuseppe OLIVIERO, nato a Napoli il 17 agosto 1964, Consigliere Delegato e legale

rappresentante della società, domiciliato per la carica presso la sede sociale,

autorizzato a questo atto con delibera del Consiglio di Amministrazione del...

regolarmente annotata nel Libro delle relative Delibere;

La società xxx

Xxx

xx

Dell'identità personale, qualifica e poteri dei costituiti io Notaio sono certo.

PREMESSA

Dichiarano i costituiti:

A) che la MOSTRA D'OLTREMARE S.P.A. è proprietaria di un appezzamento di terreno in Napoli, avente accesso da Via Terracina n. 30, dell'estensione complessiva di circa mq. 13.500 (tredicimilacinquecento), rientrante, da piano regolatore, in zona "nF attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale - sottozona nFb strutture pubbliche o di uso collettivo"; all'interno dell'indicato terreno, avente forma pressoché triangolare, si trovano alcuni corpi di fabbrica (già comodi rurali), oggi totalmente diruti (in quanto privi di copertura e, in parte, della relativa struttura portante) e comunque non più abitabili o servibili all'uso cui erano destinati, anticamente costituiti da un fabbricato principale elevato tre piani fuori terra, una costruzione adibita a deposito, un forno e due piccoli porcili. L'intera descritta consistenza immobiliare confina con Via Terracina e con proprietà MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A. per due lati ed è riportata all'Ufficio del Territorio di Napoli:

con i seguenti dati catastali:

-Catasto Terreni del Comune di Napoli, fol. 205, p.lla 729, qualità semin arbor, cl. 1, ha 1.38.46, R.D. Euro 328,94, R.A. Euro 143,02 (il terreno);

-Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, sez. CHI, fol. 21, p.lla 23 sub. 1, Via Terracina N. 30, p. T-1-2, cat. F2, senza rendita (i corpi di fabbrica).

Ai fini della continuità storico-catastale, si precisa che la indicata p.lla 23 del fol. CHI/21 deriva dalla soppressione delle originarie p.lle 22, 23, 24 e 675 dello stesso foglio, mentre l'intero complesso era, originariamente, identificato al solo catasto rustico del Comune di Napoli con le p.lle 332 e 336 del fol. 21;

B) che la MOSTRA D'OLTREMARE è divenuta proprietaria della consistenza sopra descritta in virtù dei seguenti atti:

-atto del Dr. Felice LICCARDO, Ufficiale Rogante dell'ENTE MOSTRA TRIENNALE DELLE TERRE ITALIANE D'OLTREMARE, in data 1° ottobre 1941, trascritto il 2 ottobre 1941 ai nn. 17325/11172 con il quale Ferdinando MINOPOLI fu Giovanni vendeva all'ENTE MOSTRA TRIENNALE DELLE TERRE ITALIANE D'OLTREMARE", con sede in Napoli la piena proprietà di parte del terreno, con sovrastanti fabbriche, oggetto del presente atto, all'epoca individuato con la p.lla 332 del fol. 21;

-decreto del Prefetto di Napoli in data 8 febbraio 1942 N. 27588, registrato a Napoli

- Atti Pubblici l'11 febbraio 1942 al N. 7969 e trascritto il 2 marzo 1942 ai NN. 3859/2376, con il quale venne, fra l'altro, espropriato, a favore "ENTE TRIENNALE DELLE TERRE ITALIANE D'OLTREMARE", e nei confronti di COZZI Caterina fu Pietro la residua porzione dell'appezzamento oggetto del presente atto, all'epoca individuato con la p.lla 336 del fol. 21;

-Decreto Legislativo N. 1314 del 6 maggio 1948, con cui si istituiva l'Ente Autonomo "MOSTRA D'OLTREMARE E DEL LAVORO ITALIANO NEL MONDO", cui veniva conferito l'intero patrimonio dello "ENTE MOSTRA TRIENNALE DELLE TERRE ITALIANE D'OLTREMARE", patrimonio nel quale era ricompresa l'originaria consistenza del complesso immobiliare oggetto del presente atto;

-decreto legislativo N. 442 del 20 ottobre 1999 con il quale veniva disposta la trasformazione in S.p.A. dell'Ente Autonomo "MOSTRA D'OLTREMARE E DEL LAVORO ITALIANO NEL MONDO" con contestuale modifica della denominazione in "MOSTRA D'OLTREMARE S.p.A." e conferimento ad essa società dell'intero patrimonio dell'ente trasformato;

-verbale per Notaio Enrico SANTANGELO di Napoli del 13 febbraio 2001, rep. N. 22564, registrato a Napoli il giorno 1 marzo 2001 al N. 4789/1A, in virtù del quale veniva approvato dello statuto della società per azioni e si provvedeva a enunciare e descrivere i beni di cui era proprietario l'Ente Autonomo "MOSTRA D'OLTREMARE E DEL LAVORO ITALIANO NEL MONDO" al fine di effettuare la relativa trascrizione che veniva materialmente eseguita contro MOSTRA D'OLTREMARE E DEL LAVORO ITALIANO NEL MONDO e a favore della "MOSTRA D'OLTREMARE S.P.A." in data 2 marzo 2001 ai nn. 4481/3136;

C) che la MOSTRA D'OLTREMARE S.P.A., in data 28 luglio 2017, ha pubblicato sul sito web www.mostradoltremare.it, sezione bandi e gare un avviso pubblico avente ad oggetto la vendita della consistenza immobiliare descritta alla lettera A) che precede;

D) che all'indicato avviso pubblico è stata anche data evidenza sul quotidiano "IL MATTINO" www.ilmattino.it;

E) che entro le ore 12.00 (dodici e zero minuti) www.mostradoltremare.it (termine ultimo previsto per il deposito delle offerte di acquisto)

www.mostradoltremare.it

www.mostradoltremare.it;

F) www.mostradoltremare.it

G) www.mostradoltremare.it;

H) www.mostradoltremare.it

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

TUTTO CIO' PREMESSO

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1

(CONSENSO ED OGGETTO)

La MOSTRA D'OLTREMARE S.P.A.

PROMETTE DI VENDERE

alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PROMETTE DI COMPRARE

la piena proprietà del terreno, con entrostanti fabbriche dirute, sito in Napoli alla Via Terracina n. 30 meglio descritto con confini e dati catastali alla lettera A) della premessa.

Avendo ad oggetto, il presente atto, il trasferimento di costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado, si precisa sin d'ora che non trova applicazione la normativa in tema di conformità catastale di cui all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31 maggio 2010, convertito nella Legge 122/2010.

In ogni caso, io Notaio dichiaro che l'intestazione catastale delle unità immobiliari è coerente con le risultanze dei Registri Immobiliari e la parte promittente venditrice dichiara, prendendone atto la parte promittente compratrice, che lo stato di fatto della consistenza immobiliare in oggetto è (e sarà, all'atto della stipula del contratto definitivo) pienamente conforme alle risultanze catastali ed all'elaborato planimetrico depositato presso l'Ufficio Tecnico Erariale.

ARTICOLO 2

(PRECISAZIONI - DICHIARAZIONI URBANISTICHE)

La promessa di vendita, che si intende effettuata a corpo e non a misura, comprende i connessi diritti, accessori, accessioni pertinenze e servitù attive e passive, come risultanti dai titoli di provenienza e dallo stato dei luoghi, ben conosciuto dalla parte promittente compratrice che dichiara di aver già effettuato accurato sopralluogo rinunciando sin d'ora a sollevare eccezioni al riguardo.

In relazione a quanto previsto dalla legislazione urbanistica vigente, la parte promittente venditrice, da me avvertita, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, sulle responsabilità cui può andare incontro in caso di dichiarazione falsa o reticente, sin d'ora

D I C H I A R A

che i corpi di fabbrica oggetto di questo atto sono stati costruiti in data anteriore al 1° settembre 1967.

Dichiara ancora la parte promittente venditrice che la consistenza immobiliare in oggetto non ha subito trasformazioni o modificazioni che ne possano determinare l'incommerciabilità.

La parte promittente compratrice, in ogni caso, dichiara di ben conoscere la situazione urbanistico-edilizia della consistenza immobiliare in oggetto rinunciando sin d'ora a sollevare qualsiasi eccezione al riguardo.

In relazione a quanto previsto dall'art. 30 del T.U. approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 N. 380 (già art. 18 della legge 47/85) la parte promittente venditrice mi esibisce altresì, sin d'ora, il certificato di destinazione urbanistica

dell'appezzamento di terreno descritto in premessa, rilasciato dal Comune di Napoli in data xxxxxxxx, prot. n. xxxx, e mi dichiara che dalla data di rilascio ad oggi non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici di detto Comune, per cui le prescrizioni in esso contenute conservano la loro efficacia.

Tale certificato si allega a questo atto con la lettera "B".

ARTICOLO 3

(VINCOLI E CONDIZIONI)

Le parti, considerato che l'edificazione dei corpi di fabbrica promessi in vendita risale a oltre 70 (settanta) anni e tenuto conto dell'orientamento della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli in ordine all'applicabilità, al patrimonio della MOSTRA D'OLTREMARE S.P.A., del regime di cui alla Parte Seconda del D. Lgs. 42/2004, si danno atto che il contratto definitivo di compravendita potrà essere stipulato solo una volta terminata la procedura volta alla Verifica dell'Interesse Culturale di cui all'art. 12 dell'indicato D.Lgs. 42/2004. All'uopo la MOSTRA D'OLTREMARE S.P.A. dichiara di aver già dato regolarmente impulso al relativo procedimento.

Al riguardo si conviene espressamente che:

-qualora la Verifica dovesse concludersi con esito negativo, si procederà alla stipula del contratto definitivo di compravendita nei termini in seguito convenuti;
-nel caso in cui, invece, gli enti preposti dovessero riscontrare la sussistenza, sui beni oggetto della presente promessa di vendita (o anche su parte di essi), dell'interesse artistico e/o storico e/o archeologico e/o etnoantropologico, la MOSTRA D'OLTREMARE S.P.A. presenterà, nel più breve termine possibile, la richiesta

di autorizzazione ad alienare ai sensi dell'art. 55 del D. Lgs. 42/2004 all'esito della quale:

A) in caso di diniego, il presente contratto preliminare cesserà di produrre i propri effetti e la MOSTRA D'OLTREMARE S.P.A

xx

B) in caso di accoglimento:

-la parte promittente compratrice si impegna sin d'ora e con esclusione, quindi, della possibilità di sollevare qualsiasi eccezione al riguardo, ad osservare tutte le eventuali prescrizioni imposte dal provvedimento autorizzativo;

-il contratto definitivo di compravendita, a norma dell'art. 59 del Decreto Legislativo 42/2004, dovrà, essere denunciato, nei termini di legge, al Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali per consentire l'esercizio del diritto di prelazione. Pertanto l'efficacia dello stesso sarà sospensivamente condizionata al mancato esercizio del diritto di prelazione nei modi e termini di cui all'art. 62 del citato D. Lgs. 42/2004. In pendenza del termine per l'esercizio del diritto di prelazione, non potrà avvenire la formale consegna del possesso della consistenza immobiliare in oggetto.

In caso di avveramento della citata condizione, sarà poi sottoscritto nei termini di legge, apposito atto pubblico di accertamento, salva comunque la produzione degli effetti della compravendita a partire dal decorso del termine indicato.

ARTICOLO 4

(PREZZO - MEDIATORI - RINUNZIA A IPOTECA LEGALE)

Le parti dichiarano che il prezzo è stato convenuto in Euro xxxxxxxxxxxxxxxxx

C.C.

ARTICOLO 5

(POSSESSO - GARANZIE - PROVENIENZA - APE)

La parte promittente venditrice:

---trasmetterà alla parte compratrice il possesso di quanto promesso in vendita, garantendone la completa e assoluta libertà da persone e da cose al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita, o, nell'ipotesi di cui alla lettera B) dell'art. 3 che precede, al momento della stipula dell'atto di accertamento del verificarsi della condizione di cui allo stesso articolo;

---garantisce la parte promittente compratrice da ogni ipotesi di evizione, sia totale che parziale, dichiarando all'uopo che sulla consistenza immobiliare promessa in vendita non gravano (né graveranno al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita) garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti o da sequestri, privilegi, oneri e diritti reali o personali, che ne diminuiscano il libero godimento e la piena disponibilità, a eccezione di quanto eventualmente risulterà in caso di positiva verifica dell'interesse culturale;

---garantisce inoltre di essere al corrente con il pagamento di qualunque imposta, diretta o indiretta, e tassa comunque afferente la consistenza immobiliare in oggetto e si impegna a corrispondere quelle eventualmente dovute fino alla data di stipula del contratto definitivo di compravendita, anche se accertate o iscritte a ruolo in data successiva;

---dichiara che il terreno in oggetto non è stato percorso dal fuoco negli ultimi quindici anni e che non esistono soggetti aventi diritto, a qualsiasi titolo, a

diritti di prelazione.

Le parti dichiarano e si danno atto, che avendo a oggetto il presente atto la promessa di vendita di unità immobiliari dirute (in quanto prive di copertura e, in parte, della relativa struttura portante) e comunque non più abitabili o servibili all'uso cui erano destinate, prive di finiture e impianti e quindi non comprese nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3, D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 e s.m.i., non vi è obbligo di dotazione e consegna di Attestato di Prestazione energetica e non trova applicazione la vigente normativa in materia di prestazione energetica degli edifici e di sicurezza degli impianti.

ARTICOLO 6

(TERMINI)

Il contratto definitivo di compravendita sarà stipulato da notaio scelto dalla parte venditrice entro e non oltre il termine di giorni 30 (trenta) dall'esito negativo del procedimento di Verifica dell'Interesse Culturale di cui all'art. 12 del D.Lgs. 42/2004; qualora invece l'indicata Verifica dovesse concludersi con il riscontro della sussistenza, sulla consistenza immobiliare in oggetto, dell'interesse artistico, storico, archeologico e/o etnoantropologico, il contratto definitivo di compravendita (condizionato) dovrà stipularsi entro e non oltre il termine di giorni 30 (trenta) dal positivo rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 55 del D. Lgs. 42/2004.

Al riguardo le parti convengono espressamente che, in entrambi i casi sopra presi in considerazione, i trenta giorni decorreranno dall'invio a mezzo posta elettronica certificata, da parte della MOSTRA D'OLTREMARE S.P.A., all'indirizzo di posta

elettronica certificata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di apposita comunicazione attestante il verificarsi delle indicate circostanze.

ARTICOLO 7

(SPESE)

Le spese del presente atto e consequenziali, nonchè tutte le spese del contratto definitivo di compravendita e dell'eventuale atto di accertamento del verificarsi della condizione di cui alla lettera B) dell'art. tre che precede, sono a carico della parte promittente compratrice.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.