

AVVISO DI ASTA SU OFFERTA AL PUBBLICO EX ART. 1336 C.C.

La società "ALBERGHI LA PERGOLA E VILLA PINA DI TALAMONA E C. S.A.S.", con sede in Napoli (NA), piazzetta Duca D'Aosta n. 265, codice fiscale 00783430630 (PEC: alberghilapergolaevillapina@pec.it) offre, ai sensi dell'art. 1336 c.c., a colui che risulterà aggiudicatario nell'asta di cui al presente bando, la stipula di un contratto preliminare di vendita immobiliare in forma notarile, a tutte le condizioni di seguito indicate.

L'offerta in oggetto costituisce formale proposta contrattuale *in incertam personam*; il contratto preliminare di vendita si intenderà concluso con il soggetto individuato in esito all'aggiudicazione, secondo le modalità di cui appresso, in contestualità dell'aggiudicazione; a tal fine è richiesto, a pena di irricevibilità della domanda di partecipazione all'asta ed in contestualità della sua presentazione, che il partecipante esprima, in forma autentica notarile, la propria accettazione della proposta, condizionata all'aggiudicazione e per il prezzo che risulterà in esito alla medesima, senza alcuna condizione né riserva.

Il contratto preliminare così perfezionato sarà oggetto delle formalità di registrazione e trascrizione nei RR.II., a cura del Notaio Banditore, a spese dell'aggiudicatario.

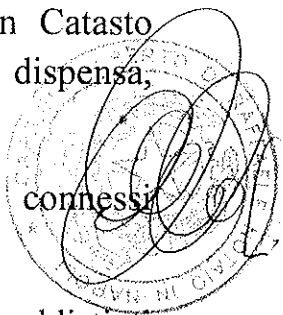
BANDO DI GARA

Il giorno 24 ottobre 2019, alle ore 12,00, dinanzi al Notaio Alberto Caprioli (indicato anche con l'espressione "Notaio Banditore"), nel suo ufficio in Napoli, Via Ferdinando del Carretto n. 26, avrà luogo l'esperimento dell'incanto con offerta irrevocabile e eventuale gara secondo le modalità di seguito esposte:

a) DESCRIZIONE DEI BENI

Complesso immobiliare con destinazione turistico-alberghiera, ubicato in **CAPRI (NA)**, alla Via Tuoro n. 11, costituito da:

- un fabbricato denominato "Lotto D" (nelle planimetrie depositate in Catasto identificato con le lettere "A" e "B") composto da sala ristorante, cucina, dispensa, office e servizi igienici;
- un fabbricato denominato "Lotto E" formato da due locali ufficio connessi all'attività di ristorante;
- numero 3 (tre) corpi di fabbrica autonomi denominati "Padiglioni" e contraddistinti con i numeri 10, 20 e 30, articolati su due livelli, ciascuno dei quali composto al



Manuela M...

piano terra da tre camere e tre bagni e al primo piano da due camere e due bagni e un terrazzo a livello;

- numero 2 (due) corpi di fabbrica autonomi denominati "Padiglioni" e contraddistinti con i numeri 40 e 50, composti ciascuno da un appartamento a piano terra con ingresso autonomo avente soggiorno, due camere da letto con annessi bagni e terrazzo a livello e da un appartamento a primo piano con due camere da letto con annessi bagni e terrazzo a livello;

- un corpo di fabbrica autonomo denominato "Padiglione 100", sviluppantesi su un unico livello e composto da due monolocali con ampia camera con bagno annesso;

- un unico ambiente con piscina e solarium;

il tutto confina con unità immobiliare contraddistinta in Catasto con la particella 353 del medesimo foglio 6 di proprietà della società "Antelios Srl", con proprietà Imperiali Roberto Paolo, con proprietà Breglia e con Via Circumsemaforo ed è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Capri con i seguenti dati:

- **foglio 6, particella 162, subalterno 103**, Via Tuoro n. 11, piano T-1, Categoria D/2, Rendita catastale euro 6.283,73, nonché graficamente rappresentato nella planimetria depositata nel medesimo catasto in data 07/12/1994;

- **foglio 6, particella 162, subalterno 104**, Via Tuoro n. 11, piano T-1, Categoria D/2, Rendita catastale euro 5.341,46, nonché graficamente rappresentato nella planimetria depositata nel medesimo catasto in data 07/12/1994;

- **foglio 6, particella 162, subalterno 106**, Via Tuoro n. 11, piano T, Categoria D/2, Rendita catastale euro 942,53, nonché graficamente rappresentato nella planimetria depositata nel medesimo catasto in data 20/05/1994.

Il tutto come meglio risulta nella relazione tecnica a firma dell'arch. Monica Frega che in copia si allega sotto la lettera "A" al presente bando.

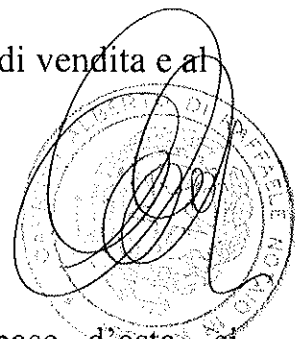
STATO dell'immobile: LIBERO.

Prezzo base: Euro 6.366.000,00

Aumento minimo: Euro 50.000,00

Deposito cauzionale: Euro 300.000,00

Deposito per spese ed onorari notarili relativi al contratto preliminare di vendita e al verbale di aggiudicazione: Euro 6.000,00



b) CONDIZIONI DELLA VENDITA

A seguito dell'aggiudicazione per importo almeno pari alla base d'asta, si determinerà il perfezionamento del contratto preliminare di vendita di cui all'offerta al pubblico di cui sopra, per effetto dell'incontro della proposta del promittente venditore (di cui all'offerta al pubblico) con l'accettazione del promissario acquirente come individuato a seguito dell'esperimento dell'asta notarile e secondo le risultanze del verbale di aggiudicazione, per il prezzo finale di aggiudicazione; la somma depositata a titolo di cauzione verrà contestualmente imputata a caparra confirmatoria infruttifera.

Per tutte le comunicazioni relative al perfezionamento del contratto preliminare le parti eleggono domicilio presso lo studio del Notaio Banditore.

Il Notaio Banditore provvederà, a cura e spese dell'aggiudicatario, alla registrazione e trascrizione nei Registri Immobiliari del contratto preliminare notarile perfezionato con le modalità di cui sopra.

La vendita avverrà:

- con tutti gli accessori, le accessioni, le dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive, usi, ragioni ed azioni inerenti al complesso immobiliare in oggetto, nello stato di fatto e di manutenzione in cui si trova;
- a corpo e non a misura, e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- con tutte le garanzie di legge, specie per evizione e per libertà da vincoli, gravami, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quanto dichiarato nel presente bando e nella predisposta relazione ipo-catastale (che si allega sotto la lettera "B");
- con garanzia che la situazione urbanistica e catastale è quale risulta nella relazione tecnica (che si allega sotto la lettera "A");
- con esclusione della garanzia di buon funzionamento degli impianti e della loro conformità alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione.

Il contratto definitivo di vendita verrà stipulato, a ministero del Notaio Banditore, entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, previo

A handwritten signature in dark ink, likely belonging to the Notary Public, located at the bottom right of the page.

versamento al Notaio Banditore del fondo spese per imposte, onorari ed accessori così come verrà determinato dal medesimo Notaio Banditore. Al momento della stipula del contratto definitivo di vendita la parte acquirente verserà il residuo prezzo mediante assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine della società venditrice.

La società venditrice dichiara di non riconoscere mediazione in ordine alla vendita di cui al presente bando.

Tutte le imposte, spese ed onorari notarili relativi al verbale di aggiudicazione, alla registrazione e trascrizione nei RR.II del contratto preliminare e dell'atto definitivo di vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

c) MODALITA' DI PRESENTAZIONE E FORMALIZZAZIONE DELLE DOMANDE DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA.

Per partecipare alla gara l'interessato, personalmente o a mezzo di procuratore munito di procura speciale in forma notarile, dovrà recarsi - previo appuntamento da concordare telefonicamente o a mezzo e-mail - entro le ore 12,00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta presso lo studio del Notaio Alberto Caprioli, con sede in Napoli, Via Ferdinando del Carretto n. 26, per presentare la domanda di partecipazione all'asta e accettare la proposta di vendita.

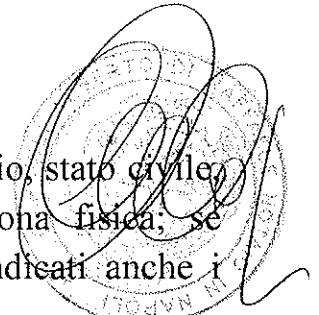
I soggetti interessati a partecipare all'asta dovranno dimostrare:

- la loro identità personale mediante esibizione di documenti di identità in corso di validità;
- i poteri di firma in caso in cui agiscano per conto di società o ente, mediante esibizione di idonea documentazione in originale o in estratto autentico o copia autentica.

E' richiesto, a pena di irricevibilità della domanda di partecipazione all'asta, che il partecipante esprima in contestualità della sua presentazione, in forma autentica notarile, la propria accettazione della proposta contenuta nell'offerta al pubblico, condizionata all'aggiudicazione, e per il prezzo che risulterà in esito alla medesima, senza alcuna ulteriore condizione né riserva.

La presentazione della domanda di partecipazione all'asta comporta la conoscenza di quanto riportato nel presente bando e nell'offerta al pubblico e suoi documenti allegati, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

La domanda di partecipazione dovrà contenere:

- 
- 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico e indirizzo e-mail del partecipante persona fisica; se coniugato in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
 - 2) ragione o denominazione sociale, sede, codice fiscale, indirizzo mail o PEC del partecipante persona giuridica;
 - 3) è ammessa la partecipazione per persona da nominare; in tal caso nell'ipotesi di aggiudicazione sarà indispensabile depositare presso il Notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o in copia autentica la procura notarile di data anteriore a quella fissata per l'incanto rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata effettuata l'accettazione; l'aggiudicazione, altrimenti, diventerà definitiva a nome di colui che ha accettato la proposta di vendita;
 - 4) sommaria descrizione dell'immobile di cui alla proposta di vendita;
 - 5) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base dell'asta, a pena inefficacia della domanda di partecipazione;
 - 6) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione e del deposito per onorari e spese.

La domanda di partecipazione all'asta deve essere accompagnata dal deposito:

- della somma di euro 300.000,00 a titolo di cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "ALBERGHI LA PERGOLA E VILLA PINA DI TALAMONA E C. S.A.S.";
- della somma di euro 6.000,00 quale deposito per spese ed onorari notarili relativi al contratto preliminare di vendita e al verbale di aggiudicazione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Notaio Alberto Caprioli";
- dell'accettazione - in forma autentica notarile - della proposta contenuta nell'offerta al pubblico, condizionata all'aggiudicazione e per il prezzo che risulterà in esito alla medesima, senza alcuna ulteriore condizione né riserva.

L'accettazione potrà essere presentata esclusivamente in forma cartacea presso lo studio del Notaio Banditore.

Per la redazione della domanda di partecipazione all'asta sarà possibile ritirare presso lo studio del Notaio Banditore il modulo per la sua redazione.

In ogni caso, unitamente alla domanda di partecipazione all'asta, dovrà essere consegnata al Notaio Banditore la documentazione di corredo sopra indicata; il

Monica Molo

Notaio Banditore rilascerà ricevuta dell'avvenuta presentazione della domanda di partecipazione.

Gli assegni circolari recanti le somme per deposito cauzionale e fondo spese verranno restituiti ai partecipanti non aggiudicatari.

d) MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA

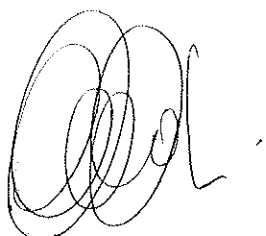
L'esame delle domande di partecipazione all'asta, e l'eventuale gara, avverranno, a cura del Notaio Alberto Caprioli, nel suo studio in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n. 26, alle ore 12,00 e seguenti del giorno sopra indicato.

Nel caso in cui almeno una domanda di partecipazione contenga l'indicazione di un prezzo pari o superiore alla base d'asta:

- in caso di unica domanda di partecipazione, si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più domande di partecipazione si procederà immediatamente alla gara tra i partecipanti, partendo dal prezzo di acquisto più alto con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;
- laddove nessuno di coloro che hanno presentato domanda di partecipazione all'asta intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato a colui che ha indicato nella propria domanda il prezzo di acquisto più alto, ovvero nell'ipotesi in cui vengano presentate più domande valide con uguale prezzo di acquisto, a colui che ha depositato per primo la propria domanda di partecipazione all'asta.

La documentazione (relazione tecnica allegata in copia sotto la lettera "A", relazione ipo-catastale allegata sotto la lettera "B", estratto della perizia concernente gli aspetti costruttivi allegato in copia sotto la lettera "C", perizia di stima del complesso immobiliare redatta dal Dipartimento di Ingegneria Industriale dell'Università di Napoli Federico II allegata in copia sotto la lettera "D", documentazione fotografica, *brochure* illustrativa) sarà disponibile presso lo studio del Notaio Banditore (tel.: 081/4288141; indirizzo e-mail: acaprioli@notariato.it) e sui siti internet: www.avvisinotarili.it, venditepubblichenotarili.notariato.it, www.immobiliare.it.

E' possibile la visita del complesso immobiliare posto in vendita previo appuntamento da concordare a mezzo e-mail scrivendo al seguente indirizzo: alberghilapergolaevillapina@gmail.com.

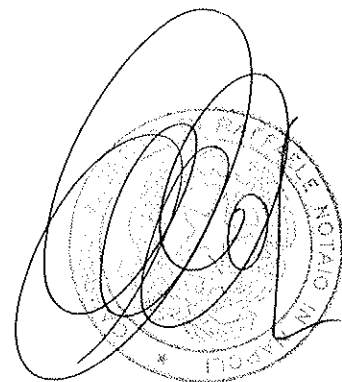


Mosim Miala n.g.

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Complesso immobiliare "Villa Pina"

Via Tuoro, n.11 - Capri



La sottoscritta Arch. Frega Monica, nata a Napoli il 06/04/1966 residente e con studio in Capri alla Via Cercola, n.7, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli e Provincia al n. 5475, per incarico ricevuto dall'Avv. Miola Massimo liquidatore della Società Alberghi La Pergola e Villa Pina di Talamona e C. s.a.s., per la verifica della legittimità urbanistica e della regolarità dell'avvenuto pagamento degli oneri dovuti per le istanze di condono richieste, della conformità delle planimetrie allo stato attuale ed il conseguente confronto tra lo stato assentito e lo stato attuale di alcune aree del complesso in oggetto, dopo aver effettuato diversi sopralluoghi in sito e reperito documentazione tecnico-amministrativa presso gli uffici preposti, si redige la seguente relazione:

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Le aree oggetto di tale descrizione e studio sono situate nella più ampia area denominata Villa Pina, sul versante sud-orientale dell'isola di Capri, con accesso dal civico 11 di Via Tuoro, strada panoramica che collega le arterie principali dell'isola con un belvedere che si affaccia sui Faraglioni.

L'accesso alla proprietà avviene a monte della sopraindicata strada con cancello in ferro e percorso esterno immerso nel verde comune anche ad altre abitazioni.

Superato il viale a tornanti, attraverso un viale privato si giunge all'ingresso del complesso e dopo aver superato due rampe di scale si raggiunge il livello della terrazza con pergolato antistante il fabbricato denominato "Lotto D", costituito da sala ristorante, cucina, dispensa, office e servizi igienici; alla stessa quota, ma separato da corpo scale esterno, vi è un altro fabbricato, distinto come "Lotto E", formato da due locali ufficio connessi all'attività di ristorante. Percorrendo la scala interposta tra i due Lotti sopra descritti, si accede al viale del livello superiore che collega gli altri corpi di fabbrica autonomi e, precisamente, il Padiglione 50, il Padiglione 40, il Padiglione 30, il Padiglione 20 e il Padiglione 10, e alle spalle di quest'ultimo, si trova il Padiglione 100 che si trova ad una quota superiore raggiungibile attraverso una scala di collegamento.

A handwritten signature in dark ink, which appears to read "Massimo Miola".

I primi tre Padiglioni, precisamente i Padiglioni 10, 20, 30 sono articolati su due livelli, ognuno dei quali con al piano terra tre camere e tre bagni e al primo piano due camere, due bagni e un terrazzo a livello. Gli ultimi due Padiglioni, precisamente i Padiglioni 40 e 50 hanno ognuno due appartamenti con ingresso autonomo, aventi soggiorno, due camere da letto con bagni annessi e terrazzo a livello al piano terra, mentre al piano superiore, due camere da letto con annessi bagni, con terrazzo a livello. Il Padiglione 100, posto ad una quota superiore, è invece ad un unico livello costituito da due ampie camera con bagni annessi.

I Padiglioni 40 e 50 sono stati oggetto di ristrutturazione e presentano la predisposizione per inserire un angolo cottura.

Attualmente i Padiglioni 10, 20, 30 e 100 sono riportati al N.C.T.U. del Comune di Capri al fg. 6 p.lla 162 sub 104 cat.D/2, piano T-1, mentre il lotto D, il Lotto E, il Padiglione 40 e 50 sono riportati al N.C.T.U. del Comune di Capri al fg.6 p.lla 162 sub 103 cat.D/2, piano T-1.

A monte del Padiglione 100 è presente una piscina con solarium risalente all'epoca in cui fu edificata Villa Pina, parliamo del 1931, riportata al N.C.T.U. del Comune di Capri al fg. 6 p.lla 162 sub 106 cat.D/2.

CRONISTORIA ATTI AMMINISTRATIVI

L'intero complesso è stato costruito negli anni sessanta e precisamente giusta Licenza Edilizia n° 3752 del 13/08/1968, approvata con nota della Soprintendenza Prot. 6000 del 03/07/1968, a seguito della quale è stata rilasciata Licenza di Abitabilità n° 848/bis del 04/10/1969, per realizzazione di complesso alberghiero.

Successivamente, a causa di diverse difformità effettuate rispetto alla Licenza Edilizia del 1968, il proprietario dell'epoca, avvalendosi della Legge 47/85, presentò istanza di Condonò Edilizio prot.n° 13279/1644/C in data 30/09/1986 per piccoli ampliamenti e diverse distribuzioni interne per l'intero complesso di Villa Pina, che da un approssimativo confronto tra le planimetrie assentite e quelle attuali, potrebbero riguardare il lotto D, escludendo il resto delle aree non oggetto di codesta relazione e che qui di seguito si specificano:

Mod. 47/85- D – progr. 0421282910/1 per opere eseguite tra il '67 e il '77 in difformità dalla Licenza del '68 per diversa distribuzione interna con realizzazione di sala da pranzo, cucina e

dispensa, senza aumento di superficie e volume rispetto a quello assentito per una superficie totale di mq. 65,00, a destinazione turistico – ricettiva.

Mod. 47/85-D – progr. 0421282910/2 per opere eseguite in assenza di concessione o licenza edilizia tra il '67 ed il '77 per aumento di superficie e volume, consistenti nella creazione di office e toilettes annesse alla sala pranzo per una superficie complessiva di mq. 45,00, a destinazione turistico – ricettiva.

Mod. 47/85-D – progr. 0421282910/3 per opere non quantizzabili in superficie.

Il calcolo dell'oblazione è stato calcolato nel seguente modo:

FASCIA 2 – TIPOLOGIA 4 – MODELLO D - progr. 0421282910/1

Superficie utile turistico- ricettiva	= mq. 65,00
Misura dell'oblazione	= £/mq 2.000
Mq.65,00 x £/mq 1.333,33 (coeff.ridutt.)	= £. 86.667
Con maggiorazione del 12%	= £. 97.067

FASCIA 2 – TIPOLOGIA 3 - MODELLO D - progr. 0421282910/2

Superficie utile turistico- ricettiva	= mq. 45,00
Misura dell'oblazione	= £/mq 6.000
Mq.65,00 x £/mq 4.000 (coeff.ridutt.)	= £. 180.000
Con maggiorazione del 12%	= £. 201.600

FASCIA 2 – TIPOLOGIA 7 - MODELLO D - progr. 0421282910/3

opere non quantizzabili in termini di superficie

Misura dell'oblazione	= £. 100.000
(coeff.ridutt.)	= £. 66.667
Con maggiorazione del 12%	= <u>£. 74.667</u>

TOTALE IMPORTO PER SCHEDE 47/85-D £. 373.334

OBLAZIONE TOTALE DOVUTA = **£.1.085.659**

(considerando anche la schede mod.47/85 – B non riguardanti i lotti oggetto di codesta relazione)

Si specifica che l'oblazione dovuta è stata completamente corrisposta in un'unica soluzione così come risulta dalla ricevuta rilasciata dall'Ufficio Postale di Capri n.807 in data 29.09.1986.



L'altra scheda di condono mod.47/85-B riportata nell'istanza di condono non riguarda i lotti oggetto di codesta relazione.

Successivamente, nonostante la richiesta di Condono Edilizio, furono richieste ed ottenute, sempre per il Lotto D, l'Autorizzazione Edilizia n° 9475/292/T, rilasciata il 20/07/1990, per le trasformazioni al blocco ristorante ed uffici e l'Autorizzazione Edilizia n° 10146/3132/T per cambio di destinazione d'uso delle cisterne esistenti in servizi igienici e office a servizio dell'albergo.

In seguito fu presentato Condono Edilizio ai sensi della Legge 724/94 per cambio di destinazione d'uso alberghiero in abitazione per i seguenti Padiglioni:

Padiglione 10

Condono Edilizio L 724/94 Prot. 986/C – Tip. 4 – Cambio di destinazione d'uso da albergo a residenza per una superficie di 102,00 mq.

Padiglione 100

Condono Edilizio L 724/94 Prot. 987/C - Tip. 4 – Cambio di destinazione d'uso da albergo a residenza per una superficie di 38,00 mq.

Padiglione 20

Condono Edilizio L 724/94 Prot. 988/C - Tip. 4 – Cambio di destinazione d'uso da albergo a residenza per una superficie di 102,00 mq.

Padiglione 30

Condono Edilizio L 724/94 Prot. 989/C - Tip. 4 – Cambio di destinazione d'uso da albergo a residenza per una superficie di 96,00 mq.

Si specifica che l'oblazione forfettaria dovuta per la Topologia 4 di £5.000.000 è stata regolarmente corrisposta per ciascuna istanza in un'unica soluzione come si elenca qui di seguito:

Condono Edilizio L 724/94 Prot. 986/C - versamento in c/c postale n.472 del 29/12/1994 dell'importo di L. 5.000.000

Condono Edilizio L 724/94 Prot. 987/C - versamento in c/c postale n.997 del 30/12/1994 dell'importo di L. 5.000.000

Condono Edilizio L 724/94 Prot. 988/C - versamento in c/c postale n.473 del 29/12/1994 dell'importo di L. 5.000.000

Condono Edilizio L 724/94 Prot. 989/C - versamento in c/c postale n.474 del 29/12/1994 dell'importo di L. 5.000.000

Gli oneri di concessione a titolo anticipatorio sono stati calcolati nel seguente modo:

Condono Edilizio L.724/94 Prot. 986/C

Tip.4 - mq. 102,00 x = £/mq 30.000 = £. 3.060.000

Condono Edilizio L.724/94 Prot. 987/C

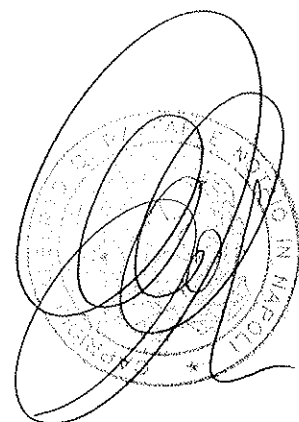
Tip.4 - mq. 38,00 x = £/mq 30.000 = £. 1.140.000

Condono Edilizio L.724/94 Prot. 987/C

Tip.4 - mq. 102,00 x = £/mq 30.000 = £. 3.060.000

Condono Edilizio L.724/94 Prot. 988/C

Tip.4 - mq. 96,00 x = £/mq 30.000 = £. 2.880.000



CONCLUSIONI

La consistenza della struttura nel suo complesso si attesta nel biennio 1968/1969 con la Licenza Edilizia n.3752 del 13.08.1968 e da quella data, essa non ha avuto sostanziali modificazioni in termini di superfici e volumi, se non quelle già evidenziate nel Condono L.47/85 per aumento di superficie, individuata dal confronto tra lo stato assentito e lo stato attuale nell'area delle ex cisterne alle spalle della sala ristorante nel lotto D, o diversi cambi di destinazione d'uso di porzioni di superfici da uso turistico – ricettivo ad uso di superficie residenziale, segnalati nelle istanze di condono edilizio ai sensi della L.724/94.

In definitiva, per ottenere la piena legittimità dei corpi di fabbrica oggetto di codesta relazione è necessario integrare con ulteriore documentazione tecnica e grafica l'istanza di Condono Edilizio 47/85 riguardanti il Lotto D, al fine del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, previo parere favorevole delle Commissioni Locali e della Soprintendenza.

La definizione del Condono potrebbe, eventualmente, essere superata se si accerta più approfonditamente la corrispondenza delle superfici oggetto del condono con quelle oggetto delle successive Licenze Edilizie ottenute negli anni '90 e, precisamente, l'Autorizzazione Edilizia n° 9475/292/T, rilasciata il 20/07/1990, per le trasformazioni al blocco ristorante ed uffici e l'Autorizzazione Edilizia n° 10146/3132/T per cambio di destinazione d'uso delle cisterne esistenti in servizi igienici e office a servizio dell'albergo.

Handwritten signature of Massimo Micheli.

Mentre per i Padiglioni 10, 20, 30 e 100, oggetto di cambio di destinazione d'uso da superficie adibita ad attività turistico – ricettiva ad uso residenziale nelle relative istanze di Condonò ai sensi della L.724/94, a cui il Comune non ha dato seguito, è necessario integrare con ulteriore documentazione al fine del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, previo parere favorevole da parte della Commissione Edilizia.

Il Padiglione 40 e il Padiglione 50 risultano, da un punto di vista amministrativo, ancora ad uso turistico ricettivo.

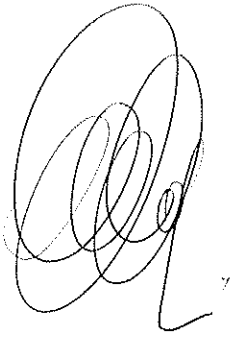
In ogni caso, dal confronto delle planimetrie catastali avute in nostro possesso e la verifica dello stato dei luoghi, pur non avendo effettuato un rilievo altimetrico, i dati catastali e le planimetrie risultano conformi allo stato dei luoghi ai sensi delle vigenti disposizioni in materia catastale, risultano conformi allo stato attuale, se non per qualche piccola variazione di tramezzature interne, che non incide sui dati di classamento e sulle rendite catastali.

Tanto si relaziona.

Capri, 17 giugno 2019

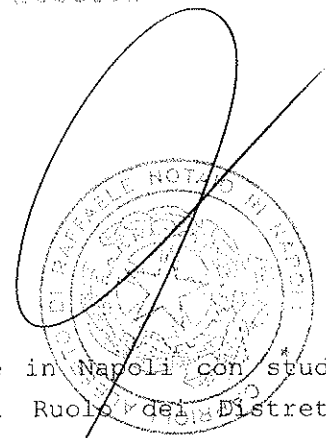


Monica Micheli n.g.



ALL' ¹¹B
all'atto n. 1655
della raccolta

Notaio
Alberto Caprioli



RELAZIONE IPO-CATASTALE

Il sottoscritto dott. **ALBERTO CAPRIOLI**, Notaio residente in Napoli con studio alla Via Ferdinando del Carretto n. 26, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola

SU INCARICO

del Prof. Massimo Miola, nella qualità di Liquidatore Unico della società "ALBERGHI LA PERGOLA E VILLA PINA DI TALAMONA E C. S.A.S.", con sede in Napoli alla Via Piazzetta Duca d' Aosta n.265, partita IVA 00783430630,

CON RIFERIMENTO

alle seguenti unità immobiliari ubicate in Capri, riportate nel Catasto Fabbricati del Comune di Capri al foglio 6, particella 162, subalterni 103, 104 e 106;

CERTIFICA CHE

= I =

SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI

le unità immobiliari sopra indicate sono riportate nel Catasto Fabbricati del Comune di **CAPRI (NA)** con i seguenti dati:

- foglio 6, particella 162, subalterno 103, Via Tuoro n. 11, piano T-1, Categoria D/2, Rendita catastale euro 6.283,73, in ditta "Società Alberghi La Pergola e Villa Pina di Talamona e C. S.a.s con sede in Napoli, Proprietà per 1000/1000";
- foglio 6, particella 162, subalterno 104, Via Tuoro n. 11, piano T-1, Categoria D/2, Rendita catastale euro 5.341,46, in ditta "Alberghi La Pergola e Villa Pina di Talamona e C. S.a.s con sede in Napoli, Proprietà per 1000/1000";
- foglio 6, particella 162, subalterno 106, Via Tuoro n. 11, piano T, Categoria D/2, Rendita catastale euro 942,53, in ditta "Alberghi La Pergola e Villa Pina di Talamona e C. S.a.s con sede in Napoli, Proprietà per 1000/1000".

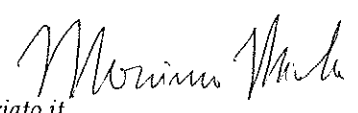
= II =

**SECONDO LE RISULTANZE DELLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI NAPOLI 2
FINO AL 17/06/2019**

le unità immobiliari innanzi indicate appartengono in piena proprietà alla società "ALBERGHI LA PERGOLA E VILLA PINA DI TALAMONA E C. S.A.S", codice fiscale 00783430630, in virtù dell'atto del notaio Enrico Licenziati di Napoli in data 27/12/1974 (reg.to il 13/01/1975 al n. 620 e tr.tto a Napoli 2 il 16/01/1975 ai nn. 1079/928) con il quale i signori Carlo Angelo Talamona (nato a Induno Olona in data 11/08/1903) e Lidia Di Fiore (nata a Capri il 24/04/1914) hanno regolarizzato la società di fatto, tra loro già esistente a far data dal 2 gennaio 1959, nella forma della società in nome collettivo che ha assunto la ragione sociale di "Alberghi La Pergola e Villa Pina di TALAMONA

Via Ferdinando del Carretto, 26 - 80133 - NAPOLI
Tel 081 4288141 - Tel/Fax 081 4970291

E-mail acaprioli@notariato.it - PEC alberto.caprioli@postacertificata.notariato.it



& C. s.n.c.", conferendo nella stessa società gli immobili di cui ciascuno era proprietario, tra i quali vi era il complesso immobiliare di cui fanno parte i cespiti innanzi descritti. Successivamente, la società "Alberghi La Pergola e Villa Pina di TALAMONA & C. s.n.c." si è trasformata nella forma della società in nome collettivo assumendo la ragione sociale di "ALBERGHI LA PERGOLA E VILLA PINA DI TALAMONA E C. S.A.S".

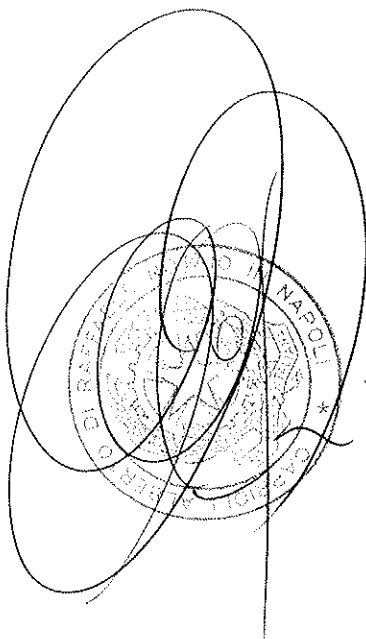
= III =

**DALLE ISPEZIONI IPOTECARIE ESEGUITE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI
IMMOBILIARI DI NAPOLI 2 FINO AL 17/06/2019**

non risultano a carico delle unità immobiliari sopra indicate, nel ventennio anteriore alla data odierna, trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli.

Si precisa che da notizie fornite dal Liquidatore della società "ALBERGHI LA PERGOLA E VILLA PINA DI TALAMONA E C. S.A.S", risulta che la predetta società è convenuta nei seguenti giudizi attualmente pendenti presso il Tribunale di Napoli:

- giudizio contraddistinto con il n. 9179/2018 di R.G. incardinato su domanda di Roberto Paolo Imperiali, avente ad oggetto accertamento di inesistenza di servitù di passaggio su scale poste nella confinante proprietà dell'attore e autorizzazione alla chiusura delle suddette scale;
 - giudizio contraddistinto con il n. 11153/2019 di R.G. incardinato su domanda della società "Antelios Srl", avente ad oggetto il riconoscimento a favore dell'attore di una servitù di passaggio pedonale sulle scalinate di pietra che insistono sulla particella 162 e conducono al patio della villetta confinante e contraddistinta con la particella 353 del medesimo foglio 6.
- Napoli, diciotto giugno duemiladiciannove.



Monica Mela n.g.

