

# COMUNE di SALERNO



PROGETTO

COMPARTO EDIFICATORIO AT\_PS\_7

OGGETTO

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

SOGGETTO ATTUATORE  
COMMITTENTE

IRGENRE GROUP S.R.L.  
VIA CHIOSSETTO N°7 - 20122 MILANO - P.IVA 09629500969

ELABORATO

**TITOLI DI PROPRIETÀ DEI SUOLI RICADENTI NEL COMPARTO NELLA DISPONIBILITÀ  
DEL SOGGETTO ATTUATORE**

TAVOLA

## All.sub.B

REVISIONE

DATA

**ottobre 2023**

SCALA

PROGETTO



arch. Domenico Maria Manzione  
arch. Francesco Rizzo  
arch. Gabriele Sorrentino

TEAM DI PROGETTAZIONE

ing. Pasquale Cifarelli  
Spring Project s.r.l.

REDAZIONE PUA

URBANIZZAZIONI

TIMBRO E FIRMA ENTI

TIMBRO E FIRMA ENTI

TIMBRO E FIRMA TECNICI

TIMBRO E FIRMA COMMITTENTE



COPIA

Repertorio n. 2682

Raccolta n. 1748

**Contratto preliminare di vendita**

**REPUBBLICA ITALIANA**

Il sedici febbraio duemilaventitré

16 febbraio 2023

in Salerno, al Corso Garibaldi n. 23, ove richiesto.

Avanti a me avvocato ANTONINO GIBBONI NOTAIO alla residenza di Sarno, iscritto presso il Collegio Notarile di Salerno,

**si sono costituite**

**== quale parte promittente venditrice:**

- 1) **S.MAURO IMMOBILIARE - S.R.L.**, società costituita in Italia e di nazionalità italiana, con sede a Napoli (NA), in Piazza dei Martiri n. 30, avente capitale sociale sottoscritto di euro 2.383.965,08 (duemilionitrecentottantatremilanovecentosessantacinque virgola zero otto), versato per euro 2.097.141,23 (duemilioninovantasettemilacentotrentatunovirgola ventitré), iscritta nel Registro delle Imprese di Napoli con numero di iscrizione (corrispondente al codice fiscale e alla partita IVA) 02789660657 e numero di R.E.A. NA-1067555, **legalmente rappresentata da Carmela MARANO**, imprenditrice, nata a Scafati (SA) il 12 agosto 1968 e domiciliata per la carica presso la suindicata sede sociale, nella sua qualità di **amministratore unico**, dotato di tutti i poteri utili e legittimato al presente atto dal vigente statuto sociale;

**== quale parte promissaria acquirente:**

- 2) **IRGENRE GROUP SRL**, società costituita in Italia e di nazionalità italiana, con sede a Milano (MI), in via Chiossetto n. 7, avente capitale sociale di euro 2.028.800,00 (duemilioniventottomilaottocento virgola zero zero), interamente sottoscritto e versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi con numero di iscrizione (corrispondente al codice fiscale e alla partita IVA) 09629500969 e numero di R.E.A. MI-2103035, **legalmente rappresentata da Corrado NEGRI**, ingegnere, nato a Castellammare di Stabia il 20 agosto 1954 e domiciliato per la carica presso la suindicata sede sociale, nella sua qualità di **amministratore**, dotato di tutti i poteri utili e legittimato al presente atto dal vigente statuto sociale;

**== comparenti della cui identità personale io notaio sono certo.**

\*\*\*\*\*

**ART. 1**

**Consenso - Oggetto - Catasto**

**S.MAURO IMMOBILIARE - S.R.L.** si obbliga di vendere a **IRGENRE GROUP SRL** che, subordinatamente al verificarsi della **condizione sospensiva** di cui al successivo ART. 2, si obbliga di acquistare, l'intera piena proprietà del bene immobile infra descritto.

\*\*\*

**Registrato a**

**SALERNO**

il 21 febbraio 2023

n. 5602

serie 1T

**Trascritto a**

**SALERNO**

il 21 febbraio 2023

ai nn 7707/6169

**== Nel Comune di Salerno (SA), alla via Salvador Allende (già via Generale Clark),**

**1) terreno della superficie catastale complessiva di ettari 3 (tre), are 26 (ventisei) e centiare 66 (sessantasei), ricadente nel comparto edificatorio denominato "CPS\_7",**

**\* confinante con immobili di cui al foglio 44, mappali 565, 569, 647, 653, 149, 921, 496 e 763, salvo altri;**

**\* iscritto nel Catasto dei Terreni di Salerno al foglio 44, mappali**

**- 568, semin. irrig., cl. 4, superficie di a.50.80, R.D. euro 52,47 e R.A. euro 31,48;**

**- 646, semin. irrig., cl. 3, superficie di a.35.96, R.D. euro 60,36 e R.A. euro 26,00;**

**- 652, semin. irrig., cl. 4, superficie di ha.1.26.88, R.D. euro 131,06 e R.A. euro 78,63;**

**- 713, semin. arbor., cl. 3, superficie di a.96.44, R.D. euro 151,91 e R.A. euro 79,69;**

**- 715, semin. irrig., cl. 4, superficie di a.16.58, R.D. euro 17,13 e R.A. euro 10,28;**

**~ intestato a S.R.L SAN MAURO IMMOBILIARE, con sede in Salerno, proprietà per 1000/1000.**

**\*\*\***

#### **Precisazioni catastali - Collegamento catastale**

**Il mappale 568 deriva dal mappale 120, tutti del foglio 44 (Catasto Terreni di Salerno), richiamandosi, in proposito, il frazionamento del 25 agosto 1993, pratica n. 440875, n. 2442.1/1993.**

**Il mappale 646 deriva dal mappale 121, tutti del foglio 44 (Catasto Terreni di Salerno), richiamandosi, in proposito, il frazionamento del 18 gennaio 2002, pratica n. 4415, n. 382.1/2002.**

**Il mappale 652 deriva dal mappale 507 (ex 497), tutti del foglio 44 (Catasto Terreni di Salerno), richiamandosi, in proposito: \* il frazionamento in data 13 luglio 1992, n. 8985.900/1992; \* il frazionamento del 18 gennaio 2002, pratica n. 4415, n. 382.1/2002.**

**Il mappale 713 deriva dal mappale 495, tutti del foglio 44 (Catasto Terreni di Salerno), richiamandosi, in proposito, il frazionamento del 28 dicembre 2005, pratica n. SA0365524, n. 365524.1/2005.**

**Il mappale 715 deriva dal mappale 506 (ex 499), tutti del foglio 44 (Catasto Terreni di Salerno), richiamandosi, in proposito: \* il frazionamento in data 13 luglio 1992, n. 8985.901/1992; \* il frazionamento del 28 dicembre 2005, pratica n. SA0365524, n. 365524.1/2005.**

#### **ART. 2**

##### **Condizione sospensiva**

Le parti convengono che il contratto preliminare di vendita documentato dal presente atto sia **sospensivamente condizionato** (con condizione apposta nell'esclusivo interesse della par-

te promissaria acquirente, come infra precisato):

- 1) alla **conclusione** di contratti definitivi di vendita aventi ad oggetto l'**acquisto da parte della IRGENRE GROUP SRL dei suoli edificatori in Salerno**, alla via Salvador Allende, ricadenti nel medesimo comparto edificatorio "CPS\_7", iscritti nel Catasto dei Terreni di Salerno al foglio 46, mappali 420, 466, 463, 444, 446 e 302;
- 2) al **rilascio** da parte delle competenti autorità dei **titoli di assenso/autorizzativi** preordinati all'approvazione del P.U.A. necessari per la realizzazione sui mappali 568, 646, 652, 713 e 715 del foglio 44 (oggetto del presente atto) nonché sui mappali 140, 149, 653, 763, 647, 569, 561, 565 e 921 del foglio 44 e sui mappali 302, 380, 445, 446, 444, 463, 420 e 466 del foglio 46 del **Progetto edificatorio** [di seguito anche "Progetto"] meglio descritto, dal punto di vista volumetrico e di destinazione d'uso dei corpi di fabbrica a costruirsi, nel documento che si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**, e, dal punto di vista catastale di perimetrazione del comparto CPS\_7, nel documento che si allega al presente atto sotto la lettera **"B"**; con la precisazione che la superficie lorda di solaio esclusi i terrazzi non potrà essere inferiore a 22.775 (ventiduemilasettecentosettantacinque) mq. (punto d della tabella allegata al presente atto sotto la lettera "A") (di seguito "SLS Autorizzata"), e che la parte a destinazione commerciale/produttiva (somma dei punti a+b della tabella allegata al presente atto sotto la lettera "A") giammai potrà essere superiore al 65% (sessantacinque per cento) della "SLS Autorizzata";
- 3) all'**approvazione** da parte del Comune di Salerno del previsto P.U.A. con la previsione, nell'ambito della prescritta **Convenzione urbanistica** [di seguito anche "Convenzione"] collegata ai titoli autorizzatori, del Progetto che preveda, in modo inequivocabile, la possibilità per la parte promissaria acquirente e/o suoi aventi causa di chiedere e, quindi, di ottenere, allo scadere del quinto anno dal rilascio dell'agibilità (ad avvenuto accatastamento degli immobili a costruirsi), il cambio in destinazione urbanistica residenziale delle parti di superfici lorde di solaio aventi destinazione produttiva/commerciale nel Progetto.

\*\*\*

#### **Mandato**

La parte promittente venditrice conferisce mandato alla parte promissaria acquirente affinché questa abbia a presentare ai competenti Uffici tutte le pratiche di natura urbanistica, tecnica ed amministrativa finalizzate all'ottenimento dei titoli di assenso/autorizzativi di cui al precedente numero 2), impegnandosi, ove necessario, ad intervenire personalmente presso i competenti Uffici; a tale riguardo, le parti convengono che tutti i costi relativi all'elaborazione dei progetti

(architettonici, strutturali, impiantistici) nonché alla presentazione delle pratiche urbanistiche/edilizie graveranno ad esclusivo carico della promissaria acquirente.

\*\*\*

#### **Termine di avveramento della condizione**

Le parti stabiliscono, quale termine di avveramento della condizione, quello di 15 (quindici) mesi da oggi.

\*\*\*

#### **Natura della condizione**

Le parti - nel ribadire che la condizione apposta al presente contratto è nell'esclusivo interesse della promissaria acquirente - precisano che quest'ultima, anteriormente allo scadere del termine di avveramento della condizione, potrà, con comunicazione scritta, rinunciare ad uno o a tutti gli eventi dedotti in condizione, e quindi ritenere perfezionato il presente contratto.

\*\*\*

#### **Atto ricognitivo**

Ai fini della pubblicità nei registri immobiliari, le parti faranno constare da atto notarile l'avveramento ovvero il mancato avveramento della condizione apposta al presente atto; il tutto a spese della parte promissaria acquirente.

\*\*\*

#### **Mancato avveramento della condizione**

Per il caso di mancato avveramento della condizione sospensiva apposta al presente atto, e quindi per il caso di mancata conclusione del/dei contratto/i definitivo/i di vendita di cui al precedente numero 1), di mancato rilascio dei titoli di assenso/autorizzativi di cui al precedente numero 2), ovvero di mancata approvazione della Convenzione di cui al precedente numero 3), il presente contratto dovrà ritenersi come mai stipulato; in tale ipotesi, così come nel caso di risoluzione del contratto, la parte promittente venditrice restituirà immediatamente alla parte promissaria acquirente esclusivamente l'importo della caparra confirmatoria corrisposta in occasione del presente atto (senza alcuna maggiorazione di qualsivoglia natura).

### **ART. 3**

#### **Qualificazione giuridica**

Le parti fanno risultare che il presente contratto produce effetti meramente obbligatori e non traslativi.

\*\*\*

Le parti convengono altresì di configurare il presente preliminare (anche, eventualmente) come **contratto per persona da nominare**, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del codice civile, per cui la parte promissaria acquirente si riserva la facoltà di nominare, entro il termine convenuto per la stipula della vendita definitiva, in appresso indicato, la/e persona/e e/o l'ente che dovrà/dovranno acquistare i diritti ed assumere gli obblighi oggetto del presente

preliminare. Al riguardo si precisa, anche per gli effetti dell'art. 32 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, che la clausola per persona da nominare, e la relativa dichiarazione di nomina, afferiscono al presente contratto preliminare, e non al contratto definitivo.

#### **ART. 4**

##### **Precisazioni immobiliari**

L'immobile sopradescritto viene promesso in vendita: \* a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, salvo quanto infra precisato al successivo ART. 7; \* così come pervenuto e fino ad oggi posseduto; \* con tutti gli inerenti diritti, azioni, ragioni, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze e comunioni; \* con le inerenti servitù attive e passive, se e come esistono e hanno legale ragione di esistere, fra le quali, in particolare, la **servitù** perpetua in favore dell'"Agenzia per la promozione dello sviluppo del Mezzogiorno", costituita con atto autenticato nelle firme dal notaio Sergio Barela in data 20 ottobre 1989, registrato ad Eboli il 23 ottobre 1989, al n. 189, e trascritta presso l'ufficio dei registri immobiliari di Salerno in data 23 ottobre 1989, al n. 22506 di Registro Particolare, seguito da atto di precisazione di servitù/rettifica a rogito notar Barela in data 29 settembre 1992, repertorio n. 27738, debitamente registrato, gravante una porzione di mq. 2323 (duemilatrecentoventitré) degli originari **mappali 42 e 120 del foglio 44**, meglio individuata nel grafico allegato sub. "C" al rogito per notar Calabrese del 13 aprile 1992, repertorio n. 57360, infra indicato; \* nulla escluso o eccettuato.

#### **ART. 5**

##### **Prezzo della vendita - Pagamento - Caparra**

Le parti dichiarano che, per la vendita che si sono obbligate a concludere, hanno convenuto il prezzo di complessivi **euro 4.500.000,00** (quattromilionicinquecentomila virgola zero zero), oltre IVA come per legge.

**\*\*\***

**Il pagamento del detto prezzo viene regolato come segue:**

- 1) euro 250.000,00** (duecentocinquantamila virgola zero zero), vengono versati contestualmente a quest'atto, con le modalità di seguito indicate, dalla parte promissaria acquirente alla parte promittente venditrice, a titolo di caparra confirmatoria (fuori dal campo di applicazione dell'IVA), da imputare al prezzo di vendita a norma dell'art. 1385 c.c. La parte promittente venditrice conferma l'avvenuta ricezione di tale somma e rilascia la **corrispondente quietanza**;
- 2) euro 1.500.000,00** (unmilione cinquecentomila virgola zero zero), improduttivi di interessi, saranno corrisposti dalla parte promissaria acquirente all'atto della stipula del contratto definitivo di vendita;
- 3) i rimanenti euro 2.750.000,00** (duemilione settecentocinquan-

tamila virgola zero zero), saranno pagati, senza alcuna maggiorazione di interessi, successivamente alla stipulazione del contratto definitivo di vendita, entro e non oltre 15 (quindici) mesi dalla sottoscrizione dello stesso (**termine** stabilito a favore della parte acquirente, ai sensi dell'art. 1184 del codice civile), con la precisazione che la parte promittente venditrice, nonostante la dilazione di pagamento, rinunzierà all'ipoteca legale.

\*\*\*\*\*

#### **Fideiussione**

A garanzia dell'adempimento della detta porzione di prezzo da pagarsi successivamente alla sottoscrizione del definitivo di vendita, la parte acquirente rilascerà in favore della parte venditrice, contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo, idonea fideiussione bancaria a prima richiesta e senza il beneficio della preventiva escussione; fideiussione che dovrà essere restituita alla parte acquirente alla data di corresponsione della porzione di prezzo dilazionata.

\*\*\*\*\*

#### **Modalità di pagamento del corrispettivo - Mediazione**

##### **Ciascuna delle parti contraenti,**

resa edotta dell'obbligo di indicare il corrispettivo pattuito, di rendere analitica indicazione delle modalità del suo pagamento e di dichiarare se si è avvalsa di mediatore (art. 35, c. 22, del D.L. n. 223/2006, conv. in L. n. 248/2006, e successive modificazioni),

##### **attesta,**

con apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, previo richiamo fatto da me notaio alle sanzioni penali in caso di dichiarazioni mendaci, previste dall'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000 sulla documentazione amministrativa:

- a)** che la suddetta caparra confirmatoria di **euro 250.000,00** (duecentocinquantamila virgola zero zero) è stata versata mediante un assegno circolare non trasferibile di pari importo, distinto dal n. 5301363128-09, emesso da BPER Banca S.p.A., filiale di Santa Maria Capua Vetere, in data 16 febbraio 2023, intestato a SAN MAURO IMMOBILIARE SRL;
- b)** che la restante somma di **euro 4.250.000,00** (quattromilioni-duecentocinquantamila virgola zero zero) sarà versata nei modi e termini sopra indicati;
- c)** che per la stipulazione del contratto preliminare documentato dal presente atto, e per la conclusione della conseguente vendita, essi dichiaranti si sono avvalsi dell'attività di **mediazione** da parte di Enrico DONNARUMMA, nato a Pompei (NA) il 9 aprile 1981, titolare dell'impresa individuale corrente, sotto la ditta "DOMARE DI DONNARUMMA ENRICO", a Salerno (SA), al Corso Vittorio Emanuele n. 94, iscritta presso il Registro delle Imprese di Salerno (nella sezione speciale di "piccolo imprenditore", in data 10 agosto 2021), con il numero di iscrizione corrispondente al

codice fiscale DNNNRC81D09G8130, partita IVA 06021560658 e numero di R.E.A. SA-491491, al quale:

- \* dalla parte promittente venditrice è dovuto, per il solo caso di conclusione del definitivo di vendita, un compenso di complessivi euro 90.000,00 (novantamila virgola zero zero), oltre I.V.A. come per legge, che non sono stati ancora pagati;
- \* dalla parte promissaria acquirente non è dovuto, e quindi non è stato corrisposto, alcun compenso, essendosi così convenuto tra le parti.

\*\*\*\*\*

#### **Somme affidate al notaio**

Le parti, edotte, dichiarano concordemente di rinunciare ad avvalersi del pagamento del prezzo tramite deposito al notaio (ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. c), L. n. 147/2013, come modificato dall'art. 1, comma 142, L. n. 124/2017), convenendo altresì che, al momento della stipulazione del contratto definitivo, il pagamento del residuo prezzo dovrà essere effettuato, inderogabilmente, con le modalità sopra indicate, cosicché non sarà consentito alle parti di avvalersi della facoltà di depositare le relative somme presso il notaio rogante, ai sensi della citata norma, avendo fin d'ora queste rinunciato ad avvalersi di detta facoltà.

#### **ART. 6**

##### **Termine per l'adempimento**

Le parti reciprocamente si obbligano a stipulare il contratto definitivo di vendita entro e non oltre 30 (trenta) giorni dall'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente ART. 2, e comunque, avveratasi la condizione sospensiva di cui al precedente ART. 2, prima della sottoscrizione della Convenzione di cui al numero 3) del medesimo ART. 2 ad avvenuta approvazione da parte del Comune di Salerno della stessa.

#### **ART. 7**

##### **Proprietà - Consegna**

La proprietà dell'immobile in oggetto si trasferirà alla parte promissaria acquirente solo con la sottoscrizione del contratto definitivo di vendita. In tale occasione, avverrà anche la materiale consegna dell'immobile (completamente libero da persone e/o cose) alla parte acquirente la quale, peraltro, resta fin d'ora autorizzata ad accedervi, anche con tecnici di propria fiducia, allo scopo di effettuare sopralluoghi, verifiche, misurazioni, controlli e quant'altro necessario al fine di elaborare i progetti e predisporre le pratiche per l'ottenimento dei titoli di assenso/autorizzativi di cui al numero 2) del precedente ART. 2.

#### **ART. 8**

##### **Provenienza**

Per l'immobile dedotto in contratto, la parte promittente venditrice enuncia i titoli di provenienza infra indicati.

**1) Atto di compravendita** a rogito notar Aniello Calabrese in



data 13 aprile 1992, repertorio n. 57360/7840, registrato a Salerno il 30 aprile 1992, al n. 3433, e trascritto presso l'ufficio dei registri immobiliari di Salerno in data 16 aprile 1992, ai nn. 10963/9318, con il quale la S.MAURO IMMOBILIARE - S.R.L. ha acquistato la quota di piena **comproprietà di 4/8** (quattro ottavi) indivisi del terreno in **Salerno foglio 44, mappali 120, 121, 495, 497 e 499.**

- 2) **Atto di compravendita** a rogito notar Giuseppe Monica in data 3 giugno 1992, repertorio n. 22625/7179, registrato a Salerno il 22 giugno 1992, al n. 4378, e trascritto presso l'ufficio dei registri immobiliari di Salerno in data 16 giugno 1992, ai nn. 15179/12718, con il quale la S.MAURO IMMOBILIARE - S.R.L. ha acquistato la quota di piena **comproprietà di 2/8** (due ottavi) indivisi del terreno in **Salerno foglio 44, mappali 120, 121, 495, 497 e 499.**
- 3) **Atto di compravendita** a rogito notar Giuseppe Monica in data 3 giugno 1992, repertorio n. 22628/7181, registrato a Salerno il 22 giugno 1992, al n. 4379, e trascritto presso l'ufficio dei registri immobiliari di Salerno in data 16 giugno 1992, ai nn. 15180/12719, con il quale la S.MAURO IMMOBILIARE - S.R.L. ha acquistato la quota di piena **comproprietà di 1/8** (un ottavo) indiviso del terreno in **Salerno foglio 44, mappali 120, 121, 495, 497 e 499.**
- 4) **Atto di divisione** a rogito notar Giuseppe Monica in data 14 luglio 1992, repertorio n. 22923/7253, registrato a Salerno il 28 luglio 1992, al n. 5243, e trascritto presso l'ufficio dei registri immobiliari di Salerno in data 1 agosto 1992, ai nn. 19582/16345, con il quale la S.MAURO IMMOBILIARE S.R.L. ha conseguito, fra altri beni, la piena ed esclusiva proprietà del terreno in **Salerno foglio 44, mappali 120, 121, 495, 507 (ex 497) e 506 (ex 499).**

#### **ART. 9**

##### **Garanzie giuridiche**

La parte promittente venditrice presta le garanzie di legge in ordine alla piena proprietà e libera disponibilità dell'immobile in oggetto, assicurando che esso è (e lo sarà anche al momento della stipula del definitivo di vendita) **libero** ed esente da pesi, vincoli, oneri, iscrizioni, trascrizioni dannose e pregiudizievoli, privilegi (anche fiscali), diritti di prelazione (di qualsivoglia natura) e gravami di qualsiasi genere che ne possano, comunque, diminuire il valore, volendo, in caso contrario, rispondere dell'evizione e dei danni come per legge.

#### **ART. 10**

##### **Garanzie per vizi**

La parte promittente venditrice garantisce che l'immobile in oggetto è **esente da vizi**, sia apparenti che occulti, e che esso, anche in sottosuolo, non ricade tra le aree inquinate o interessate da impianti dai quali deriva il pericolo di inquinamento, o da fenomeni di abbandono di rifiuti e interrimento

di sostanze tossiche e/o nocive (D.Lgs.n. 152, del 3.4.2006, e D.Lgs. n. 4, del 16.1.2008, e successive modificazioni e/o integrazioni), assicurando altresì che lo stesso non è coinvolto in alcun contenzioso.

#### **ART. 11**

##### **Certificato di destinazione urbanistica**

Con riferimento alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, le parti danno atto che non occorre l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica del terreno in oggetto, stante l'efficacia meramente obbligatoria della convenzione documentata dal presente atto.

#### **ART. 12**

##### **Liti - Arbitro**

Tutte le controversie derivanti dal presente contratto, dalla sua esecuzione, interpretazione e comunque allo stesso connesse, saranno risolte mediante arbitrato rituale secondo diritto.

Il Tribunale Arbitrale sarà composto da un collegio di tre arbitri, due dei quali nominati ognuno, da ciascuna parte ed il terzo, con funzioni di presidente, di comune accordo dai due arbitri già nominati o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Salerno.

L'arbitrato sarà rituale e il Tribunale Arbitrale deciderà secondo diritto; sede dell'arbitrato sarà Salerno.

Il lodo dovrà essere reso entro 90 (novanta) giorni dalla domanda.

Ai sensi dell'art. 829, comma 3, c.p.c., le parti potranno impugnare il lodo arbitrale dinanzi alla competente Corte d'Appello, per violazione delle regole di diritto.

#### **ART. 13**

##### **Comunicazioni**

Le parti si danno atto che qualsiasi comunicazione o notifica richiesta o consentita dalle disposizioni qui contenute sarà eseguita per iscritto, e si intenderà validamente effettuata ai seguenti indirizzi di posta elettronica certificata:

\* per la promittente venditrice: sanmauroimmobiliariesrl@pec.it

\* per la promissaria acquirente: irgenregroupsrl@pec.net

#### **ART. 14**

##### **Consenso preventivo alla cessione del contratto**

Ai sensi dell'art. 1407, comma 1, c.c., la parte promittente venditrice presta preventivamente il proprio consenso alla cessione del presente contratto solo a favore di società controllate dalla promissaria acquirente, alle seguenti condizioni.

La sostituzione, nei rapporti derivanti dal contratto, di un terzo alla parte promissaria acquirente diventa efficace nei confronti della parte promittente venditrice dal momento in cui le sarà stata notificata a mezzo di posta elettronica certificata o in cui l'avrà accettata.

La sostituzione del cessionario in luogo del cedente importa

la liberazione di quest'ultimo dalle obbligazioni assunte con il presente atto, fermo il disposto dell'art. 1408, commi 2 e 3, del codice civile.

#### **ART. 15**

##### **Tributi - Spese**

Spese e tributi del presente e del successivo atto di vendita, inerenti e conseguenti, sono a carico della parte promissaria acquirente.

#### **ART. 16**

##### **Protezione dei dati personali - Riservatezza**

**Ciascuna delle parti di quest'atto:** \* dichiara e conferma di avere ricevuto dal notaio rogante idonea informativa sulla *privacy* (in ottemperanza a quanto disposto dagli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, in data 27 aprile 2016) e di essere stata resa edotta che il trattamento dei dati personali richiesti avverrà anche per le finalità previste dalla normativa in materia di antiriciclaggio e antiterrorismo; \* consente ed autorizza il trattamento e la conservazione dei dati personali contenuti nel presente atto per le finalità inerenti la prestazione professionale richiesta e per ogni connesso adempimento di legge.

#### **ART. 17**

##### **Antiriciclaggio**

**Ciascuna delle parti di quest'atto dichiara** di essere stata informata dal notaio rogante della normativa in materia di prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminosi e di finanziamento del terrorismo (D.Lgs. n. 231/2007 e successive modifiche e integrazioni).

**In particolare** - consapevole delle sanzioni penali previste per le dichiarazioni mendaci dall'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000, e delle sanzioni penali previste dall'art. 55 del D.Lgs. n. 231/2007 in caso di omessa o falsa indicazione delle generalità del soggetto, se diverso dal cliente, per conto del quale eventualmente si esegue l'operazione per cui è richiesta la prestazione professionale - **ciascuna parte dichiara:**

\* che il codice fiscale e tutti gli altri dati identificativi, ivi compresa l'attività lavorativa, sono quelli sopra riportati;

\* che lo scopo della presente operazione è quello dichiarato in atto e che non sussistono ulteriori finalità in frode o contrarie a legge, anche ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. n. 74/2000 (sottrazione al pagamento delle imposte);

\* di non essere persona politicamente esposta;

\* che, con riferimento alle società promittente venditrice e promissaria acquirente, titolare effettivo dell'operazione è la persona/e fisica/che identificata/e nelle visure effettuate presso il competente Registro delle imprese, nella disponibilità del notaio rogante e da questi conservate;

\* che non esistono altre persone fisiche per conto delle quali viene realizzata la presente prestazione professionale/opera-  
zione economica;

\* che il valore della pratica in oggetto è pari a quello sopra indicato.

IRGENRE GROUP SRL, come sopra rappresentata, dichiara che quanto utilizzato per il pagamento della caparra confirmatoria indicata nel presente atto deriva da reddito di impresa.

#### **ART. 18**

##### **Allegati**

I comparenti mi dispensano espressamente dal dare lettura di quanto allegato, dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

Del presente atto ho dato lettura ai comparenti i quali, a mia interpellanza, lo dichiarano pienamente conforme alla loro volontà e lo approvano.

In parte scritto con sistema elettronico, ai sensi di legge, da persona di mia fiducia sotto la mia direzione, in parte scritto di mia mano, occupa fogli tre per pagine undici fin qui.

Sottoscritto alle ore diciassette e minuti dieci (h. 17,10).

F.to: Carmela Marano

Corrado Negri

Antonino Gibboni notaio (vi è sigillo)

Allegato A

al n. 1248

di raccolta.

**Allegato A - Superfici Lorde di Solaio per Destinazione**

**Notaio**  
**A. GIBBONI**

Destinazioni	mq
a) SLS Uffici no terrazzi*	9.600
b) SLS RTA no terrazzi*	5.235
c) SLS Residenziale no terrazzi	7.940
<b>d) Totale SLS no terrazzi (a+b+c)</b>	<b>22.775</b>
<b>SLS Terrazzi (Uffici_RT_A_Residenziale)</b>	<b>35%_40% del totale SLS no Terrazzi</b>
<b>Box</b>	<b>6.000</b>
<b>Totale SLS</b>	<b>51.550</b>

\* (a+b) superficie lorda di solaio con destinazione produttivo/commerciale

Carmelo Marciano

Con Mari



Allegato B  
al n. 1748  
di raccolta.

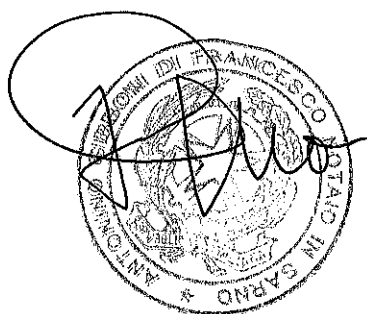
Notaio

Allegato B - Particelle incluse nel comparto CPS\_7

Elenco Particelle comparto CPS_7								
Foglio	Part. (Foglio 44)	Superficie catastale(mq)	Superficie comparto(mq)	Proprietà	Qualità Classe	Zonizzazione	comparto	
1	44	140	60	COMUNE DI SALERNO con sede in SALERNO (SA) - 80000330656 - Proprieta' 1/1	INCOLT STER	Zona B	AT_PS7	
	44	149	740	COMUNE DI SALERNO con sede in SALERNO (SA) - 80000330656 - Proprieta' 1/1	INCOLT STER	Zona B	AT_PS7	
	44	653	41	COMUNE DI SALERNO con sede in SALERNO (SA) - 80000330656 - Proprieta' 1/1	SEMIN IRRIG	Zona B	Viabilità esterna (strada pubblica)	
	44	763	2020	COMUNE DI SALERNO con sede in SALERNO (SA) - 80000330656 - Proprieta' 1/1 (INDIVIDUATA AL CEU AL FOGLIO 44 P.LLA 744 SUB 3)	CORTE	Zona B	AT_PS7	
	46	380	51	COMUNE DI SALERNO con sede in SALERNO (SA) - 80000330656 - Proprieta' 1/1	SEMIN IRRIG			
	44	647	44	COMUNE DI SALERNO con sede in SALERNO (SA) - 80000330656 - Proprieta' 1/1	SEMIN IRRIG			
	44	569	1210	COMUNE DI SALERNO con sede in SALERNO (SA) - 80000330656 - Proprieta' 1/1	SEMIN IRRIG			
	46	445	620	COMUNE DI SALERNO con sede in SALERNO (SA) - 80000330656 - Proprieta' 1/1	SEM IRR ARB	Viabilità pubblica	Viabilità pubblica	
	Parziale 1		4786					
2	44	652	12688	S.R.L SAN MAURO IMMOBILIARE Sede in SALERNO (SA) - Proprieta' 1000/1000	SEMIN IRRIG	Zona B	AT_PS7	
	44	646	3596	S.R.L SAN MAURO IMMOBILIARE Sede in SALERNO (SA) - Proprieta' 1000/1000	SEMIN IRRIG	Zona B	AT_PS7	
	44	715	1658	S.R.L SAN MAURO IMMOBILIARE Sede in SALERNO (SA) - Proprieta' 1000/1000	SEMIN IRRIG	Zona B	AT_PS7	
	44	568	5080	S.R.L SAN MAURO IMMOBILIARE Sede in SALERNO (SA) - Proprieta' 1000/1000	SEMIN IRRIG	Zona B / Verde attrezzato e sport	AT_PS7 - Verde attrezzato nella AT	
	44	713	9644	S.R.L SAN MAURO IMMOBILIARE Sede in SALERNO (SA) - Proprieta' 1000/1000	SEMIN ARBOR	Zona B / Verde attrezzato e sport	AT_PS7 - Verde attrezzato nella AT	
	Parziale 2		32666					
3	44	921	310	RETE FERROVIARIA ITALIANA - SOCIETA' PER AZIONI - IN SIGLA RFI SPA Sede in ROMA (RM) - 01585570581 - Proprieta' 1/1	AREA RURALE	Verde attrezzato e sport / Infrastruttura ferroviaria	Comparto: Verde attrezzato nella AT / Ferrovia	
	Parziale 3		310					
4	44	565	3840	AZIENDA OSPEDALIERO-UNIVERSITARIA S. GIOVANNI DI DIO E RUGGI D'ARAGONA-SCUOLA MEDICA SALERNITANA Sede in SALERNO (SA) - 95044230654 - Proprieta' 1/1	SEMIN IRRIG	Verde attrezzato e sport	AS_177 (area standard)	
	44	561	1146	AZIENDA OSPEDALIERO-UNIVERSITARIA S. GIOVANNI DI DIO E RUGGI D'ARAGONA-SCUOLA MEDICA SALERNITANA Sede in SALERNO (SA) - 95044230654 - Proprieta' 1/1	SEMIN IRRIG	Verde attrezzato e sport	AS_177 (area standard)	
	Parziale 4		4986					
6	46	446	3115	CIOFFI ANGELA nata a SALERNO (SA) il 20/06/1958 - CFFNGL58H60H703I - Proprieta' 1000/1000	SEM IRR ARB	standard parcheggi	AS_178 (area standard) / Viabilità pubblica	
	46	444	2813	CIOFFI ANGELA nata a SALERNO (SA) il 20/06/1958 - CFFNGL58H60H703I - Proprieta' 1000/1000	SEM IRR ARB	standard parcheggi	AS_179 (area standard)	
	Parziale 6		5928					
7	46	302	5230	CIOFFI Margherita nata a SALERNO (SA) il 19/12/1959 - CFFMGH59T59H703U - Nuda proprieta' 1000/1000 CIOFFI Massimo nato a SALERNO (SA) il 16/04/1957 - CFFMSM57D16H703D - Usufrutto 1/1	AGRUMETO	standard parcheggi	AS_179 (area standard) / Viabilità pubblica	
	Parziale 7		5230					
8	46	463	610	CIOFFI MASSIMO nato a SALERNO (SA) il 16/04/1957 - CFFMSM57D16H703D - Proprieta' 1000/1000	SEMINATIVO	standard parcheggi	AS_179 (area standard)	
	46	420 PORZ AA	345	CIOFFI MASSIMO nato a SALERNO (SA) il 16/04/1957 - CFFMSM57D16H703D - Proprieta' 1000/1000	SEMINATIVO	standard parcheggi	AS_179 (area standard) / Viabilità pubblica	
		420 PORZ AB	4177		ULIVETO	standard parcheggi	AS_179 (area standard) / Viabilità pubblica	
	46	466 PORZ AA	3251	CIOFFI MASSIMO nato a SALERNO (SA) il 16/04/1957 - CFFMSM57D16H703D - Proprieta' 1000/1000	SEMINATIVO	standard parcheggi	AS_179 (area standard)	
		466 PORZ AB	13350		AGRUMETO	standard parcheggi	AS_179 (area standard)	
	Parziale 8		21733					
	SUPERFICIE MQ		75639					

Corrado Mazzoni

Enrico Maggi





**Io sottoscritto avvocato ANTONINO GIBBONI NOTAIO** alla residenza di Sarno, iscritto presso il Collegio Notarile di Salerno, **certifico** che la presente copia su supporto informatico (in formato statico PDF/A), firmata digitalmente da me notaio, è conforme all'originale documento su supporto cartaceo, firmato ai sensi di legge e conservato nei miei atti.  
Sarno, addì mercoledì, 22 febbraio 2023.  
Firma digitale del notaio Antonino Gibboni



Firmato digitalmente da ANTONINO  
GIBBONI  
C: IT  
O: DISTRETTO NOTARILE DI  
SALERNO:80027440652



COPIA

Repertorio n. 2681

Raccolta n. 1747

**Contratti preliminari di vendita**

**REPUBBLICA ITALIANA**

Il sedici febbraio duemilaventitré

16 febbraio 2023

in Salerno, al Corso Garibaldi n. 23, ove richiesto.

Avanti a me avvocato ANTONINO GIBBONI NOTAIO alla residenza di Sarno, iscritto presso il Collegio Notarile di Salerno,

**si sono costituiti**

**== quali parti promittenti venditrici:**

1) **CIOFFI Massimo**, imprenditore agricolo, nato a Salerno (SA) il 16 aprile 1957 e domiciliato a Salerno (SA), alla via Duomo n. 34, codice fiscale CFFMSM57D16H703D, che dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni e di intervenire nel presente atto **in proprio nonchè nella sua qualità di procuratore speciale e, pertanto, in nome, per conto ed in rappresentanza di:**

1a) **CIOFFI Margherita**, funzionario, nata a Salerno (SA) il 19 dicembre 1959 e domiciliata a Roma (RM), in via Garigliano n. 74, codice fiscale CFFMGH59T59H703U, di stato libero,

\* **a quanto infra autorizzato in forza di procura speciale** a rogito notar Claudio Iovieno in data 10 febbraio 2023, repertorio n. 3313, che, in copia cartacea certificata conforme al documento informatico inviato dal predetto notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "A";

2) **CIOFFI Angela**, coltivatore diretto, nata a Salerno (SA) il 20 giugno 1958 e domiciliata a Napoli (NA), in via Toledo n. 228, codice fiscale CFFNGL58H60H703I, che dichiara di essere coniugata coniugata in regime di separazione dei beni;

**== quale parte promissaria acquirente:**

3) **IRGENRE GROUP SRL**, società costituita in Italia e di nazionalità italiana, con sede a Milano (MI), in via Chiossetto n. 7, avente capitale sociale di euro 2.028.800,00 (duemilioniventottomilaottocento virgola zero zero), interamente sottoscritto e versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi con numero di iscrizione (corrispondente al codice fiscale e alla partita IVA) 09629500969 e numero di R.E.A. MI-2103035, **legalmente rappresentata da Corrado NEGRI**, ingegnere, nato a Castellammare di Stabia il 20 agosto 1954, e domiciliato per la carica presso la suindicata sede sociale, nella sua qualità di **amministratore**, dotato di tutti i poteri utili e legittimato al presente atto dal vigente statuto sociale;

**== componenti della cui identità personale io notaio sono certo.**

\*\*\*\*\*

**Premessa**

1) **Massimo CIOFFI, Angela CIOFFI e Margherita CIOFFI sono titolari di diritti sul terreno in Salerno (SA), alla via**

**Registrato a**

**SALERNO**

il 21 febbraio 2023

n. 5600

serie 1T

**Trascritto a**

**SALERNO**

il 21 febbraio 2023

ai nn 7703/6165

**Trascritto a**

**SALERNO**

il 21 febbraio 2023

ai nn 7704/6166

**Trascritto a**

**SALERNO**

il 21 febbraio 2023

ai nn 7705/6167

Salvador Allende (già via Generale Clark), ricadente nel **comparto edificatorio denominato "CPS\_7"**, della superficie catastale complessiva di ettari 3 (tre), are 28 (ventotto) e centiare 91 (novantuno), iscritto nel Catasto dei Terreni di Salerno al **foglio 46, mappali 420, 466, 463, 444, 446 e 302**; più precisamente:

- > **Massimo CIOFFI** è titolare della proprietà piena ed esclusiva delle porzioni identificate dai **mappali 420, 466 e 463** del foglio 46;
  - > **Angela CIOFFI** è titolare della proprietà piena ed esclusiva delle porzioni identificate dai **mappali 444 e 446** del foglio 46;
  - > **Massimo CIOFFI**, per l'**usufrutto**, e **Margherita CIOFFI**, per la **nuda proprietà**, sono titolari nell'insieme della piena proprietà della porzione identificata dal **mappale 302** del foglio 46.
- 2) Con il presente atto Massimo CIOFFI, Angela CIOFFI e Margherita CIOFFI, ciascuno per i diritti di propria spettanza, intendono promettere in vendita alla società IRGENRE GROUP SRL, che subordinatamente al verificarsi della condizione sospensiva di cui al successivo ART. 4, intende obbligarsi ad acquistare, l'intera piena proprietà del detto terreno, per il prezzo complessivo di **euro 4.000.000,00** (quattromilioni virgola zero zero), da ripartirsi tra i venditori proporzionalmente ai diritti di rispettiva spettanza.

\*\*\*

#### **Approvazione della narrativa**

La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente atto e ha forza di patto.

\*\*\*\*\*

#### **Primo preliminare di vendita**

=====

#### **ART. 1**

#### **Consenso - Oggetto - Catasto**

**Massimo CIOFFI si obbliga di vendere a IRGENRE GROUP SRL** che, subordinatamente al verificarsi della **condizione sospensiva** di cui al successivo ART. 4, si obbliga di acquistare, **l'intera piena proprietà dei beni immobili infra descritti**.

\*\*\*

**== Nel Comune di Salerno (SA)**, alla via Salvador Allende (già via Generale Clark),

- 1) **terreno** della superficie catastale complessiva di are 45 (quarantacinque) e centiare 22 (ventidue), **ricadente nel comparto edificatorio denominato "CPS\_7"**,
- \* **confinante con** immobili di cui al foglio 46, mappali 194, 361, 363, 24 e 419 (per due lati), salvo altri;
- \* **iscritto nel Catasto dei Terreni di Salerno al foglio 46, mappale**
- **420, porz. AA, seminativo, cl. 4, superficie di a.03.45,**

R.D. euro 0,71 e R.A. euro 1,43;

- **420**, porz. AB, uliveto, cl. 2, superficie di a.41.77, R.D. euro 19,42 e R.A. euro 14,02;
- ~ **intestato a** Cioffi Massimo, nato a Salerno il 16.4.1957, proprietà per 1000/1000;
- 2) **terreno** della superficie catastale complessiva di ettari 1 (uno), are 72 (settantadue) e centiare 11 (undici), **ricadente nel comparto edificatorio denominato "CPS\_7"**,
- \* **confinante con** immobili di cui al foglio 46, mappali 380, 302, 465, 464, 462 e 382, salvo altri;
- \* **iscritto nel Catasto dei Terreni di Salerno al foglio 46, mappali**
- **466**, porz. AA, seminativo, cl. 4, superficie di a.32.51, R.D. euro 6,72 e R.A. euro 13,43;
- **466**, porz. AB, agrumeto, cl. 2, superficie di ha.1.33.50, R.D. euro 213,74 e R.A. euro 65,50;
- **463**, seminativo, cl. 4, superficie di a.06.10, R.D. euro 1,26 e R.A. euro 2,52;
- ~ **intestato a** Cioffi Massimo, nato a Salerno il 16.4.1957, proprietà per 1000/1000.

\*\*\*

#### **Precisazioni catastali - Collegamento catastale**

**Il mappale 420 deriva dal mappale 24**, tutti del foglio 46 (Catasto Terreni di Salerno), richiamandosi, in proposito: \* il frazionamento n. 4688, in atti dall'11 maggio 1989; \* il frazionamento del 26 gennaio 2000, n. 373.6/2000; \* il frazionamento del 25 febbraio 2004, pratica n. SA0055566, n. 55566.1/2004.

**Il mappale 466 deriva dal mappale 29**, tutti del foglio 46 (Catasto Terreni di Salerno), richiamandosi, in proposito: \* il frazionamento n. 4688, in atti dall'11 maggio 1989; \* il frazionamento del 29 maggio 2000, pratica n. 709118, n. 2742.1/2000; \* il frazionamento del 23 novembre 2010, pratica n. SA0629848, n. 629848.1/2010.

**Il mappale 463 deriva dal mappale 20**, tutti del foglio 46 (Catasto Terreni di Salerno), richiamandosi, in proposito: \* il frazionamento del 29 maggio 2000, pratica n. 709118, n. 2742.1/2000; \* il frazionamento del 23 novembre 2010, pratica n. SA0629848, n. 629848.1/2010.

\*\*\*\*\*

#### **Secondo preliminare di vendita**

=====

#### **ART. 2**

#### **Consenso - Oggetto - Catasto**

**Angela CIOFFI si obbliga di vendere a IRGENRE GROUP SRL** che, subordinatamente al verificarsi della **condizione sospensiva** di cui al successivo ART. 4, si obbliga di acquistare, **l'intera piena proprietà dei beni immobili infra descritti.**

\*\*\*

**== Nel Comune di Salerno (SA), alla via Salvador Allende (già**

via Generale Clark),

- 1) **terreno** della superficie catastale complessiva di are 28 (ventotto) e centiare 13 (tredici), **ricadente nel comparto edificatorio denominato "CPS\_7"**,
  - \* **confinante con** immobili di cui al foglio 46, mappali 380, 370 (per due lati) e 445 (per più lati), salvo altri;
  - \* **iscritto nel Catasto dei Terreni di Salerno al foglio 46, mappale 444**, sem. irr. arb., cl. 2, superficie di a.28.13, R.D. euro 68,28 e R.A. euro 27,60;
  - ~ **intestato a** Cioffi Angela, nata a Salerno il 20.6.1958, proprietà per 1000/1000;
- 2) **terreno** della superficie catastale complessiva di are 31 (trentuno) e centiare 15 (quindici), **ricadente nel comparto edificatorio denominato "CPS\_7"**,
  - \* **confinante con** immobili di cui al foglio 46, mappali 190, 392, 372 e 447 (per più lati), salvo altri;
  - \* **iscritto nel Catasto dei Terreni di Salerno al foglio 46, mappale 446**, sem. irr. arb., cl. 1, superficie di a.31.15, R.D. euro 88,48 e R.A. euro 32,18;
  - ~ **intestato a** Cioffi Angela, nata a Salerno il 20.6.1958, proprietà per 1000/1000.

\*\*\*

#### **Precisazioni catastali - Collegamento catastale**

**Il mappale 444 deriva dal mappale 32**, tutti del foglio 46 (Catasto Terreni di Salerno), richiamandosi, in proposito: \* il frazionamento n. 2383, in atti dal 21 maggio 1986; \* il frazionamento n. 4688, in atti dall'11 maggio 1989; \* il frazionamento del 29 maggio 2000, pratica n. 709118, n. 2742.1/2000; \* il frazionamento del 18 maggio 2010, pratica n. SA0243830, n. 243830.1/2010.

**Il mappale 446 deriva dal mappale 17**, tutti del foglio 46 (Catasto Terreni di Salerno), richiamandosi, in proposito: \* il frazionamento n. 2383, in atti dal 21 maggio 1986; \* il frazionamento del 14 giugno 1988, pratica n. 94976, n. 46.1/1988; \* il frazionamento del 29 maggio 2000, pratica n. 709118, n. 2742.1/2000; \* il frazionamento del 18 maggio 2010, pratica n. SA0243830, n. 243830.1/2010.

\*\*\*\*\*

#### **Terzo preliminare di vendita**

=====

#### **ART. 3**

#### **Consenso - Oggetto - Catasto**

**Massimo CIOFFI**, per il suo diritto di **usufrutto**, e **Margherita CIOFFI**, per il suo diritto di **nuda proprietà**, ciascuno per il diritto di propria spettanza e congiuntamente con vincolo solidale, **si obbligano di vendere a IRGENRE GROUP SRL** che, subordinatamente al verificarsi della **condizione sospensiva** di cui al successivo ART. 4, si obbliga di acquistare, **l'intera piena proprietà del bene immobile infra descritto**.

\*\*\*

**== Nel Comune di Salerno (SA), alla via Salvador Allende (già via Generale Clark),**

**1) terreno della superficie catastale complessiva di are 52 (cinquantadue) e centiare 30 (trenta), ricadente nel comparto edificatorio denominato "CPS\_7",**

**\* confinante con immobili di cui al foglio 46, mappali 303, 465, 466 e 444, salvo altri;**

**\* iscritto nel Catasto dei Terreni di Salerno al foglio 46, mappale 302, agrumeto, cl. 2, superficie di a.52.30, R.D. euro 83,73 e R.A. euro 25,66;**

**~ intestato a Cioffi Margherita, nata a Salerno il 19.12.1959, nuda proprietà per 1000/1000, Cioffi Massimo, nato a Salerno il 16.4.1957, usufrutto per 1/1.**

**\*\*\***

#### **Precisazioni catastali - Collegamento catastale**

**Il mappale 302 deriva dal mappale 31, tutti del foglio 46 (Catasto Terreni di Salerno), richiamandosi, in proposito: \* il frazionamento n. 1783, in atti dal 21 maggio 1986; \* il frazionamento del 22 settembre 1993, n. 2429.2/1993.**

**\*\*\*\*\***

#### **Disposizioni comuni**

**(ai precedenti contratti preliminari di vendita)**

**=====**

#### **ART. 4**

##### **Condizione sospensiva**

Le parti convengono che (tutti) i contratti preliminari di vendita documentati dal presente atto siano **sospensivamente condizionati** (con condizione apposta nell'esclusivo interesse della parte promissaria acquirente, come infra precisato):

**1) alla conclusione di contratto preliminare avente ad oggetto l'acquisto da parte della IRGENRE GROUP SRL del suolo edificatorio in Salerno, alla via Salvador Allende, ricadente nel medesimo comparto edificatorio "CPS\_7", iscritto nel Catasto dei Terreni di Salerno al foglio 44, mappali 568, 646, 652, 713 e 715;**

**2) al rilascio da parte delle competenti autorità dei titoli di assenso/autorizzativi preordinati all'approvazione del P.U.A. necessari per la realizzazione sui mappali 568, 646, 652, 713 e 715 del foglio 44, nonché sui mappali 140, 149, 653, 763, 647, 569, 561, 565 e 921 del foglio 44 e sui mappali 302, 380, 445, 446, 444, 463, 420 e 466 del foglio 46 del Progetto edificatorio [di seguito anche "Progetto"] meglio descritto dal punto di vista volumetrico e di destinazione d'uso dei corpi di fabbrica a costruirsi, nel documento che si allega al presente atto sotto la lettera "B", e, dal punto di vista catastale di perimetrazione del comparto CPS\_7, nel documento che si allega al presente atto sotto la lettera "C"; con la precisazione che la superficie lorda di solaio esclusi i terrazzi non potrà essere inferiore a 22.775 (ventiduemilasettecentosettanta-**

cinque) mq. (punto d della tabella allegata al presente atto sotto la lettera "B") (di seguito "SLS Autorizzata") e che la parte a destinazione commerciale/produttiva (somma dei punti a+b della tabella allegata al presente atto sotto la lettera "B") giammai potrà essere superiore al 65% (sessantacinque per cento) della "SLS Autorizzata";

- 3) all'**approvazione** da parte del Comune di Salerno del previsto P.U.A. con la previsione, nell'ambito della prescritta **Convenzione urbanistica** [di seguito anche "Convenzione"] collegata ai titoli autorizzatori, del Progetto che preveda, in modo inequivocabile, la possibilità per la parte promissaria acquirente e/o suoi aventi causa di chiedere e, quindi, di ottenere, allo scadere del quinto anno dal rilascio dell'agibilità (ad avvenuto accatastamento degli immobili a costruirsi), il cambio in destinazione urbanistica residenziale delle parti di superfici lorde di solaro aventi destinazione produttiva/commerciale nel Progetto.

\*\*\*

#### **Mandato**

I promittenti venditori conferiscono mandato alla parte promissaria acquirente affinché questa abbia a presentare ai competenti Uffici tutte le pratiche di natura urbanistica, tecnica ed amministrativa finalizzate all'ottenimento dei titoli di assenso/autorizzativi di cui al precedente numero 2), obbligandosi, ove necessario, ad intervenire personalmente presso i competenti Uffici; a tale riguardo, le parti convengono che tutti i costi relativi all'elaborazione dei progetti (architettonici, strutturali, impiantistici) nonché alla presentazione delle pratiche urbanistiche/edilizie graveranno ad esclusivo carico della promissaria acquirente.

\*\*\*

#### **Termine di avveramento della condizione**

Le parti stabiliscono, quale termine di avveramento della condizione, quello di 15 (quindici) mesi da oggi.

\*\*\*

#### **Natura della condizione**

Le parti - nel ribadire che la condizione apposta al presente contratto è nell'esclusivo interesse della promissaria acquirente - precisano che quest'ultima, anteriormente allo scadere del termine di avveramento della condizione, potrà, con comunicazione scritta, rinunciare ad uno o a tutti gli eventi dedotti in condizione, e quindi ritenere perfezionato il presente contratto.

\*\*\*

#### **Atto ricognitivo**

Ai fini della pubblicità nei registri immobiliari, le parti faranno constare da atto notarile l'avveramento ovvero il mancato avveramento della condizione apposta al presente atto; il tutto a spese della parte promissaria acquirente.

\*\*\*

#### **Mancato avveramento della condizione**

Per il caso di mancato avveramento della condizione sospensiva apposta al presente atto, e quindi per il caso di mancata conclusione del contratto preliminare di cui al precedente numero 1), di mancato rilascio dei titoli di assenso/autorizzativi di cui al precedente numero 2), ovvero di mancata approvazione della Convenzione di cui al precedente numero 3), il presente contratto dovrà ritenersi come mai stipulato.

\*\*\*

#### **Clausola penale**

Per l'ipotesi in cui la parte promissaria acquirente facesse valere il mancato avveramento della condizione sospensiva richiamando la mancata conclusione del contratto preliminare di cui al precedente numero 1), il mancato rilascio dei titoli di assenso/autorizzativi di cui al precedente numero 2), ovvero la mancata approvazione della Convenzione di cui al precedente numero 3), si conviene, a carico della stessa parte promissaria acquirente e a favore dei promittenti venditori, una penale irriducibile di complessivi **euro 100.000,00** (centomila virgola zero zero), da ripartirsi tra le parti promittenti venditrici come segue: \* euro 66.100,00 (sessantaseimilacenti virgola zero zero) riferiti al contratto preliminare documentato al precedente ART. 1; \* euro 18.000,00 (diciottomila virgola zero zero) riferiti al contratto preliminare documentato al precedente ART. 2; \* euro 15.900,00 (quindicimilanovecenti virgola zero zero) riferiti al contratto preliminare documentato al precedente ART. 3.

\*

Con riferimento alla detta penale, le parti convengono e precisano quanto segue: \* la penale è dovuta indipendentemente dalla prova del danno e prescinde dall'imputabilità dell'inadempimento; \* è esclusa la risarcibilità del danno ulteriore; \* ai fini dell'applicazione della penale come sopra convenuta, è rilevante esclusivamente l'inadempimento definitivo.

#### **ART. 5**

##### **Qualificazione giuridica**

Le parti fanno risultare che i presenti contratti producono effetti meramente obbligatori e non traslativi.

\*\*\*

Le parti convengono altresì di configurare i presenti preliminari (anche, eventualmente) come **contratti per persona da nominare**, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del codice civile, per cui la parte promissaria acquirente si riserva la facoltà di nominare, entro il termine convenuto per la stipula delle vendite definitive, in appresso indicato, la/e persona/e e/o l'ente che dovrà/dovranno acquistare i diritti ed assumere gli obblighi oggetto dei presenti preliminari. Al riguardo si precisa, anche per gli effetti dell'art. 32 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, che la clausola per persona da nominare, e la relativa dichiarazione di no-



mina, afferiscono ai presenti contratti preliminari, e non ai contratti definitivi.

#### **ART. 6**

##### **Precisazioni immobiliari**

Gli immobili sopradescritti vengono promessi in vendita: \* a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, salvo quanto infra precisato al successivo ART. 9; \* così come pervenuti e fino ad oggi posseduti; \* con tutti gli inerenti diritti, azioni, ragioni, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze e comunioni; \* con le inerenti servitù attive e passive, se e come esistono e hanno legale ragione di esistere; \* nulla escluso o eccettuato.

#### **ART. 7**

##### **Prezzi delle vendite - Pagamenti - Caparre**

###### **\*\* A \*\***

##### **Primo contratto preliminare**

Le parti dichiarano che, per la vendita che si sono obbligate a concludere in esecuzione del primo contratto preliminare (di cui al precedente ART. 1), hanno convenuto, unitariamente e cumulativamente, il complessivo prezzo di **euro 2.643.000,00** (duemilioneiseicentoquarantatremila virgola zero zero), il cui pagamento viene regolato come segue:

- \* **euro 66.100,00** (sessantaseimilacenti virgola zero zero) vengono versati contestualmente a quest'atto, con le modalità di seguito indicate, dalla parte promissaria acquirente alla parte promittente venditrice, a titolo di caparra confirmatoria, da imputare al prezzo di vendita a norma dell'art. 1385 c.c. La parte promittente venditrice conferma l'avvenuta ricezione di tale somma e rilascia la corrispondente **quietanza**;
- \* **euro 1.387.600,00** (unmilione trecentottantasettemilaseicento virgola zero zero), improduttivi di interessi, saranno corrisposti dalla parte promissaria acquirente all'atto della stipula del contratto definitivo di vendita;
- \* **i rimanenti euro 1.189.300,00** (unmilione centottantanove milatrecento virgola zero zero) saranno pagati, senza alcuna maggiorazione di interessi, successivamente al contratto definitivo di vendita, entro e non oltre 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione dello stesso (**termine** stabilito a favore della parte acquirente, ai sensi dell'art. 1184 del codice civile), con la precisazione che la parte promittente venditrice, nonostante la dilazione di pagamento, rinunzierà all'ipoteca legale.

###### **\*\* B \*\***

##### **Secondo contratto preliminare**

Le parti dichiarano che, per la vendita che si sono obbligate a concludere in esecuzione del secondo contratto preliminare (di cui al precedente ART. 2), hanno convenuto, unitariamente e cumulativamente, il complessivo prezzo di **euro 721.000,00** (settecentoventunomila virgola zero zero), il cui pagamento

viene regolato come segue:

- \* **euro 18.000,00** (diciottomila virgola zero zero) vengono versati contestualmente a quest'atto, con le modalità di seguito indicate, dalla parte promissaria acquirente alla parte promittente venditrice, a titolo di caparra confirmatoria, da imputare al prezzo di vendita a norma dell'art. 1385 c.c. La parte promittente venditrice conferma l'avvenuta ricezione di tale somma e rilascia la corrispondente **quietanza**;
- \* **euro 378.500,00** (trecentosettantottomilacinquecento virgola zero zero), improduttivi di interessi, saranno corrisposti dalla parte promissaria acquirente all'atto della stipula del contratto definitivo di vendita;
- \* **i rimanenti euro 324.500,00** (trecentoventiquattromilacinquecento virgola zero zero) saranno pagati, senza alcuna maggiorazione di interessi, successivamente al contratto definitivo di vendita, entro e non oltre 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione dello stesso (**termine** stabilito a favore della parte acquirente, ai sensi dell'art. 1184 del codice civile), con la precisazione che la parte promittente venditrice, nonostante la dilazione di pagamento, rinunzierà all'ipoteca legale.

**\*\* C \*\***

#### **Terzo contratto preliminare**

Le parti dichiarano che, per la vendita che si sono obbligate a concludere in esecuzione del terzo contratto preliminare (di cui al precedente ART. 3), hanno convenuto, unitariamente e cumulativamente, il complessivo prezzo di **euro 636.000,00** (seicentotrentaseimila virgola zero zero), il cui pagamento viene regolato come segue:

- \* **euro 15.900,00** (quindicimilanovecento virgola zero zero) vengono versati contestualmente a quest'atto, con le modalità di seguito indicate, dalla parte promissaria acquirente alla parte promittente venditrice, a titolo di caparra confirmatoria, da imputare al prezzo di vendita a norma dell'art. 1385 c.c. La parte promittente venditrice conferma l'avvenuta ricezione di tale somma e rilascia la corrispondente **quietanza**;
- \* **euro 333.900,00** (trecentotrentatremilanovecento virgola zero zero), improduttivi di interessi, saranno corrisposti dalla parte promissaria acquirente all'atto della stipula del contratto definitivo di vendita;
- \* **i rimanenti euro 286.200,00** (duecentottantaseimiladuecento virgola zero zero) saranno pagati, senza alcuna maggiorazione di interessi, successivamente al contratto definitivo di vendita, entro e non oltre 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione dello stesso (**termine** stabilito a favore della parte acquirente, ai sensi dell'art. 1184 del codice civile), con la precisazione che la parte promittente venditrice, nonostante la dilazione di pagamento, rinunzierà

all'ipoteca legale.

\*\*\*\*\*

#### **Fideiussioni**

A garanzia dell'adempimento delle dette porzioni di prezzo da pagarsi successivamente alla sottoscrizione dei contratti definitivi di vendita, la parte acquirente rilascerà in favore di ciascuna delle parti venditrici, contestualmente alla sottoscrizione dei contratti definitivi, idonee fideiussioni bancarie a prima richiesta e senza il beneficio della preventiva escussione; fideiussioni che dovranno essere restituite alla parte acquirente alla data di corresponsione delle porzioni di prezzo dilazionate.

\*\*\*\*\*

#### **Modalità di pagamento del corrispettivo - Mediazione**

##### **Ciascuna delle parti contraenti,**

resa edotta dell'obbligo di indicare il corrispettivo pattuito, di rendere analitica indicazione delle modalità del suo pagamento e di dichiarare se si è avvalsa di mediatore (art. 35, c. 22, del D.L. n. 223/2006, conv. in L. n. 248/2006, e successive modificazioni),

##### **attesta,**

con apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, previo richiamo fatto da me notaio alle sanzioni penali in caso di dichiarazioni mendaci, previste dall'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000 sulla documentazione amministrativa:

**== per quanto riguarda il primo contratto preliminare (di cui al precedente ART. 1),**

\* che la suddetta caparra confirmatoria di **euro 66.100,00** (sessantaseimilacenti virgola zero zero) è stata versata mediante un assegno circolare non trasferibile di pari importo, distinto dal n. 5301363127-08, emesso da BPER Banca S.p.A., filiale di Santa Maria Capua Vetere, in data 16 febbraio 2023, intestato a MASSIMO CIOFFI;

\* che la restante somma di **euro 2.576.900,00** (duemilionicinquecentosettantaseimilanovecento virgola zero zero) sarà versata nei modi e termini sopra indicati;

**== per quanto riguarda il secondo contratto preliminare (di cui al precedente ART. 2),**

\* che la suddetta caparra confirmatoria di **euro 18.000,00** (diciottomila virgola zero zero) è stata versata mediante un assegno circolare non trasferibile di pari importo, distinto dal n. 5206877013-00, emesso da BPER Banca S.p.A., filiale di Santa Maria Capua Vetere, in data 16 febbraio 2023, intestato ad ANGELA CIOFFI;

\* che la restante somma di **euro 703.000,00** (settecentotremila virgola zero zero) sarà versata nei modi e termini sopra indicati;

**== per quanto riguarda il terzo contratto preliminare (di cui al precedente ART. 3),**

\* che la suddetta caparra confirmatoria di **euro 15.900,00**

(quindicimilanovecento virgola zero zero) è stata versata mediante un assegno circolare non trasferibile di pari importo, distinto dal n. 5206877014-01, emesso da BPER Banca S.p.A., filiale di Santa Maria Capua Vetere, in data 16 febbraio 2023, intestato a MARGHERITA CIOFFI;

\* che la restante somma di **euro 620.100,00** (seicentoventimilacento virgola zero zero) sarà versata nei modi e termini sopra indicati;

**== che per la stipulazione dei presenti contratti le parti non si sono avvalse di mediatore.**

**\*\*\*\*\***

#### **Somme affidate al notaio**

Le parti, edotte, dichiarano concordemente di rinunciare ad avvalersi del pagamento del prezzo tramite deposito al notaio (ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. c), L. n. 147/2013, come modificato dall'art. 1, comma 142, L. n. 124/2017), convenendo altresì che, al momento della stipulazione dei contratti definitivi, il pagamento dei residui prezzi dovrà essere effettuato, inderogabilmente, con le modalità sopra indicate, cosicché non sarà consentito alle parti di avvalersi della facoltà di depositare le relative somme presso il notaio rogante, ai sensi della citata norma, avendo fin d'ora queste rinunciato ad avvalersi di detta facoltà.

#### **ART. 8**

##### **Termine per l'adempimento**

Le parti reciprocamente si obbligano a stipulare i contratti definitivi di vendita entro e non oltre 30 (trenta) giorni dall'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente ART. 4, e comunque, avveratasi la condizione sospensiva di cui al detto ART. 4, prima della sottoscrizione della Convenzione di cui al numero 3) del medesimo ART. 4 ad avvenuta approvazione da parte del Comune di Salerno della stessa.

#### **ART. 9**

##### **Proprietà - Consegna**

La proprietà degli immobili in oggetto si trasferirà alla parte promissaria acquirente solo con la sottoscrizione dei contratti definitivi di vendita. In tale occasione, avverrà anche la materiale consegna degli immobili (completamente liberi da persone e/o cose) alla parte acquirente la quale, peraltro, resta fin d'ora autorizzata ad accedervi, anche con tecnici di propria fiducia, allo scopo di effettuare sopralluoghi, verifiche, misurazioni, controlli e quant'altro necessario al fine di elaborare i progetti e predisporre le pratiche per l'ottenimento dei titoli di assenso/autorizzativi di cui al numero 2) del precedente ART. 2.

#### **ART. 10**

##### **Provenienza**

Per gli immobili dedotti in contratto, i promittenti venditori enunciano i titoli di provenienza infra indicati.

**1) Atto di donazione** a rogito notar Adolfo Trotta in data 6

giugno 1968, repertorio n. 96567, registrato a Pagani il 26 giugno 1968, al n. 1014, e trascritto presso l'ufficio dei registri immobiliari di Salerno in data 10 luglio 1968, al n. 1459 di formalità, con il quale Michele CIOFFI (nato a Salerno il 22 agosto 1930 ed ivi deceduto il 17 giugno 2013, codice fiscale CFFMHL30M22H703W) riservando per sè il diritto di usufrutto vitalizio, ha donato alla figlia **Margherita CIOFFI** l'intera nuda proprietà del terreno in **Salerno foglio 46, mappale 31** (dal quale è scaturito l'**attuale mappale 302**).

- 2) **Atto di compravendita** a rogito notar Adolfo Trotta in data 20 giugno 1968, repertorio n. 96903, registrato a Pagani il 10 luglio 1968, al n. 1100, e trascritto presso l'ufficio dei registri immobiliari di Salerno in data 20 agosto 1968, ai nn. 19294/16852, con il quale Michele CIOFFI (soprageneralizzato) ha venduto a Massimo CIOFFI l'intera piena proprietà del terreno in **Salerno foglio 46, mappali 20, 24 e 29** (dai quali sono scaturiti, rispettivamente, gli **attuali mappali 463, 420 e 466**).
- 3) **Atto di compravendita** a rogito notar Adolfo Trotta in data 20 giugno 1968, repertorio n. 96904, registrato a Pagani il 10 luglio 1968, al n. 1101, e trascritto presso l'ufficio dei registri immobiliari di Salerno in data 20 agosto 1968, ai nn. 19295/16853, con il quale Michele CIOFFI (soprageneralizzato) ha venduto ad Angela CIOFFI l'intera piena proprietà del terreno in **Salerno foglio 46, mappali 17 e 32** (dai quali sono scaturiti, rispettivamente, gli **attuali mappali 446 e 444**).
- 4) **Atto di "Costituzione a titolo gratuito di usufrutto a termine"** ricevuto dal dott. Claudio IOVIENO (quale coadiutore temporaneo del notaio Edmondo Maria CAPECELATRO) in data 7 dicembre 2018, repertorio n. 85817/28132, registrato a Velletri l'11 dicembre 2018, al n. 3429/1T, e trascritto presso l'ufficio dei registri immobiliari di Salerno in data 12 dicembre 2018, ai nn. 48024/36790, con il quale Margherita CIOFFI, titolare dell'intera piena proprietà, ha costituito (ai sensi dell'art. 769 c.c., a titolo gratuito) in favore di Massimo CIOFFI, che ha contestualmente accettato, il diritto di usufrutto sul terreno in **Salerno foglio 46, mappale 302** per la durata di anni sei, fino al 7 (sette) dicembre 2024 (duemilaventiquattro).

#### **ART. 11**

##### **Garanzie giuridiche**

I promittenti venditori prestano le garanzie di legge in ordine alla piena proprietà e libera disponibilità degli immobili in oggetto, assicurando che essi sono (e lo saranno anche al momento della stipula dei definitivi di vendita) **liberi** ed esenti da pesi, vincoli, oneri, iscrizioni, trascrizioni dannose e pregiudizievoli, privilegi (anche fiscali), diritti di prelazione (di qualsivoglia natura) e gravami di qualsiasi ge-

nere che ne possano, comunque, diminuire il valore, volendo, in caso contrario, rispondere dell'evizione e dei danni come per legge.

#### **ART. 12**

##### **Garanzie per vizi**

I promittenti venditori garantiscono che gli immobili in oggetto sono **esenti da vizi**, sia apparenti che occulti, e che essi, anche in sottosuolo, non ricadono tra le aree inquinate o interessate da impianti dai quali deriva il pericolo di inquinamento, o da fenomeni di abbandono di rifiuti e interrimento di sostanze tossiche e/o nocive (D.Lgs.n. 152, del 3.4.2006, e D.Lgs. n. 4, del 16.1.2008, e successive modificazioni e/o integrazioni), assicurando altresì che gli stessi non sono coinvolti in alcun contenzioso.

#### **ART. 13**

##### **Certificato di destinazione urbanistica**

Con riferimento alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, le parti danno atto che non occorre l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica dei terreni in oggetto, stante l'efficacia meramente obbligatoria delle convenzioni documentate dal presente atto.

#### **ART. 14**

##### **Liti - Arbitro**

Tutte le controversie derivanti dal presente contratto, dalla sua esecuzione, interpretazione e comunque allo stesso connesse, saranno risolte mediante arbitrato rituale secondo diritto.

Il Tribunale Arbitrale sarà composto da un collegio di tre arbitri, due dei quali nominati ognuno, da ciascuna parte ed il terzo, con funzioni di presidente, di comune accordo dai due arbitri già nominati o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Salerno.

L'arbitrato sarà rituale e il Tribunale Arbitrale deciderà secondo diritto; sede dell'arbitrato sarà Salerno.

Il lodo dovrà essere reso entro 90 (novanta) giorni dalla domanda.

Ai sensi dell'art. 829, comma 3, c.p.c., le parti potranno impugnare il lodo arbitrale dinanzi alla competente Corte d'Appello, per violazione delle regole di diritto.

#### **ART. 15**

##### **Comunicazioni**

Le parti si danno atto che qualsiasi comunicazione o notifica richiesta o consentita dalle disposizioni qui contenute sarà eseguita per iscritto, e si intenderà validamente effettuata ai seguenti indirizzi di posta elettronica certificata:

- \* per i promittenti venditori: massimociocchi@confagricoltura.legalmail.it;
- \* per la promissaria acquirente: irgenregroupsrl@pec.net

#### **ART. 16**

##### **Consenso preventivo alla cessione del contratto**

Ai sensi dell'art. 1407, comma 1, c.c., ciascuna parte promittente venditrice presta preventivamente il proprio consenso alla cessione del contratto solo a favore di società controllate dalla promissaria acquirente, alle seguenti condizioni.

La sostituzione, nei rapporti derivanti dal contratto, di un terzo alla parte promissaria acquirente diventa efficace nei confronti della parte promittente venditrice ceduta dal momento in cui le sarà stata notificata a mezzo di posta elettronica certificata o in cui l'avrà accettata.

La sostituzione del cessionario in luogo del cedente importa la liberazione di quest'ultimo dalle obbligazioni assunte con il presente atto, fermo il disposto dell'art. 1408, commi 2 e 3, del codice civile.

#### **ART. 17**

##### **Tributi - Spese**

Spese e tributi del presente e dei successivi atti di vendita, inerenti e conseguenti, sono a carico della parte promissaria acquirente.

#### **ART. 18**

##### **Procura**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 e segg. del D.P.R. 28.12.2000, n. 445 (T.U. sulla documentazione amministrativa), e previo richiamo fatto da me notaio alle sanzioni penali previste dall'art. 76 del medesimo D.P.R. n. 445/2000 in caso di dichiarazioni mendaci e falsità in atti, Massimo CIOFFI dichiara e attesta, sotto la propria personale responsabilità, di avere piena legittimazione per la promessa di vendita dell'immobile oggetto del presente contratto preliminare, come sopra (all'ART. 3) descritto e catastalmente identificato, in virtù dei poteri a lui conferiti con la suindicata procura, che garantisce non essere stata a tutt'oggi revocata e della quale assicura non essersi verificata alcuna delle cause di estinzione.

#### **ART. 19**

##### **Protezione dei dati personali - Riservatezza**

**Ciascuna delle parti di quest'atto:** \* dichiara e conferma di avere ricevuto dal notaio rogante idonea informativa sulla *privacy* (in ottemperanza a quanto disposto dagli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, in data 27 aprile 2016) e di essere stata resa edotta che il trattamento dei dati personali richiesti avverrà anche per le finalità previste dalla normativa in materia di antiriciclaggio e antiterrorismo; \* consente ed autorizza il trattamento e la conservazione dei dati personali contenuti nel presente atto per le finalità inerenti la prestazione professionale richiesta e per ogni connesso adempimento di legge.

#### **ART. 20**

##### **Antiriciclaggio**

**Ciascuna delle parti di quest'atto dichiara** di essere stata informata dal notaio rogante della normativa in materia di

prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo (D.Lgs. n. 231/2007 e successive modifiche e integrazioni).

**In particolare** - consapevole delle sanzioni penali previste per le dichiarazioni mendaci dall'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000, e delle sanzioni penali previste dall'art. 55 del D.Lgs. n. 231/2007 in caso di omessa o falsa indicazione delle generalità del soggetto, se diverso dal cliente, per conto del quale eventualmente si esegue l'operazione per cui è richiesta la prestazione professionale - **ciascuna parte dichiara:**

- \* che il codice fiscale e tutti gli altri dati identificativi, ivi compresa l'attività lavorativa, sono quelli sopra riportati;

- \* che lo scopo della presente operazione è quello dichiarato in atto e che non sussistono ulteriori finalità in frode o contrarie a legge, anche ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. n. 74/2000 (sottrazione al pagamento delle imposte);

- \* di non essere persona politicamente esposta;

- \* che titolare effettivo dell'operazione documentata dal presente atto è ciascuna persona fisica che ha sottoscritto l'atto in proprio, ovvero i cui dati identificativi sono indicati in quest'atto nel quale è rappresentata in virtù di procura;

- \* che, con riferimento alle società promissaria acquirente, titolare effettivo dell'operazione è la persona/e fisica/che identificata/e nelle visure effettuate presso il competente Registro delle imprese, nella disponibilità del notaio rogante e da questi conservate;

- \* che non esistono altre persone fisiche per conto delle quali viene realizzata la presente prestazione professionale/operazione economica;

- \* che il valore della pratica in oggetto è pari a quello sopra indicato.

IRGENRE GROUP SRL, come sopra rappresentata, dichiara che quanto utilizzato per il pagamento delle caparre confirmatorie indicate nel presente atto deriva da reddito di impresa.

#### **ART. 21**

#### **Allegati**

I comparenti mi dispensano espressamente dal dare lettura di quanto allegato, dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

Del presente atto ho dato lettura ai comparenti i quali, a mia interpellanza, lo dichiarano pienamente conforme alla loro volontà e lo approvano.

In parte scritto con sistema elettronico, ai sensi di legge, da persona di mia fiducia sotto la mia direzione, in parte scritto di mia mano, occupa fogli quattro per pagine sedici fin qui.

Sottoscritto alle ore sedici (h. 16,00).



F.to: Massimo Cioffi

Angela Cioffi

Corrado Negri

Antonino Gibboni notaio (vi è sigillo)



Dott. Claudio Iovieno  
NOTAIO

Allegato A  
al n. 1747  
di raccolta.

Notaio  
A. GIBBONI

Repertorio N. 3.313

Procura speciale  
REPUBBLICA ITALIANA

Il dieci febbraio duemilaventitrè in Roma, Via Ennio Quirino Visconti n. 99

(10 febbraio 2023)

Innanzi a me Dott. Claudio IOVIENO, Notaio in Roma, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

si è costituita

- **CIOFFI Margherita**, nata a Salerno il 19 dicembre 1959, residente a Roma, Via Garigliano n. 74, c.f. CFF MGH 59T59 H703U, di stato civile libero.

Dell'identità personale della comparente io notaio sono certo.

Col presente atto, CIOFFI Margherita  
nomina

suo procuratore speciale **CIOFFI Massimo**, nato a Salerno il 16 aprile 1957, domiciliato a Salerno, Via Duomo n. 34, affinché questi in suo nome, conto e rappresentanza, e in concorso con esso stesso procuratore, quale titolare del diritto di usufrutto, ancorché in eventuale conflitto di interessi, possa, con ampi poteri e diffuse facoltà, obbligarsi a vendere alla società "**IRGENRE GROUP SRL**" con sede a Milano, Via Chiossetto n. 7, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi con numero di iscrizione (corrispondente al codice fiscale e alla partita IVA) 09629500969 e numero di R.E.A. MI-2103035, il diritto di nuda proprietà ad ella spettante sul seguente bene immobile:

A) Nel Comune di Salerno, Via Salvador Allende (già via Generale Clark), ricadente nel comparto edificatorio denominato "CPS\_7":

1) terreno della superficie catastale complessiva di are 52 (cinquantadue) e centiare 30 (trenta), confinante con gli immobili di cui al foglio 46, mappali 303, 465, 466 e 444, salvo altri;

Censito nel Catasto dei Terreni di Salerno al foglio 46, mappale 302, agrumeto, cl. 2, superficie di are 52.30, R.D. euro 83,73, R.A. euro 25,66;

~ intestato a Cioffi Margherita, nata a Salerno il 19.12.1959, nuda proprietà per 1000/1000, Cioffi Massimo, nato a Salerno il 16.4.1957, usufrutto per 1/1.

Il nominato procuratore, pertanto, potrà costituirsi avanti al notaio per formalizzare e sottoscrivere, con tutte le clausole d'uso e del caso, il contratto preliminare di vendita della piena proprietà del suddetto immobile; meglio descrivere l'immobile in oggetto, precisandone ubicazione, consistenza, confini e dati catastali, anche in rettifica e/o a



integrazione di quelli sopra riportati; precisare i diritti promessi in vendita con le relative provenienze, e formulare precisazioni immobiliari e catastali; sottoporre il contratto preliminare a condizione sospensiva nell'interesse della parte promissaria acquirente, tenuto conto del contesto di una pluralità di negozi strutturalmente autonomi ma funzionalmente collegati attraverso i quali dovrà realizzarsi l'intera operazione economica e, quindi, convenire le conseguenti clausole e pattuizioni; prevedere e stabilire clausole penali; convenire il prezzo della vendita, fissando termini e modalità del suo pagamento, senza limitazioni; incassare somme a titolo di acconto o caparra, o dichiarare di averle già incassate, rilasciando le relative quietanze e dichiarando le analitiche modalità di avvenuto pagamento, anche del mediatore, con i relativi dati identificativi, se intervenuto, ovvero la sua mancanza; pattuire circa la data di stipula del contratto definitivo di vendita e circa il possesso e la materiale consegna dell'immobile promesso in vendita; prestare le garanzie di legge; convenire tutte le pattuizioni, le clausole (anche arbitrali) e le condizioni che riterrà opportune; rendere, agli effetti di quanto sopra, dichiarazioni di qualsivoglia natura, anche a fini fiscali e ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000, con riferimento alla legge n. 52/1985, al D.P.R. n. 380/2001 e al D.L. n. 223/2006, convertito in Legge n. 248/2006; formulare dichiarazioni di uso e fare, insomma, anche se qui non espressamente previsto, tutto quant'altro riterrà necessario o utile ai fini dell'espletamento dell'incarico, in modo che in nessun caso possa essergli opposta carenza o insufficienza di poteri, rilevata la natura esemplificativa e non tassativa dell'elenco precedente.

Il tutto con promessa di rato e valido sotto gli obblighi di legge, a titolo gratuito per il procuratore, da esaurirsi in unico contesto e con obbligo del rendiconto.

Di quest'atto ho dato lettura alla costituita che lo approva e meco lo sottoscrive.

Consta di un foglio dattiloscritto da persona di mia fiducia ed integrato di mio pugno per quattro pagine fin qui.

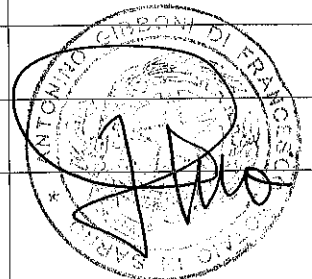
F.to: Margherita CIOFFI; Claudio IOVIENO, Notaio. Segue sigillo.

Io sottoscritto Dott. Claudio IOVIENO, Notaio in Roma, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, certifico che la presente copia autentica informatica è conforme all'originale su supporto analogico in mio possesso; consta di n. 2 facciate. La presente copia rilasciata è stata da me sottoscritta mediante apposizione della firma digitale, emessa dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority ai sensi dell'art. 22 del C.A.D. e dell'art. 68-ter della L.N.. Si rilascia per uso consentito dalla legge. (Imposta di bollo assolta con marca identificativa n. 01220191030476).

Roma, addì 10 febbraio 2023



CLAUDIO IOVIENO  
DISTRETTO NOTARILE  
DI ROMA:02126441001  
Notaio  
10.02.2023 17:58:16  
UTC





**C O P I A**

conforme di documento informatico

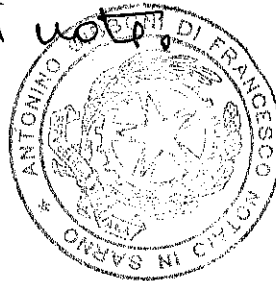
Io sottoscritto avvocato **ANTONINO GIBBONI NOTAIO** alla residenza di Sarno, iscritto presso il Collegio Notarile di Salerno, ai sensi e per gli effetti dell'art. 57 bis della legge 16 febbraio 1913 n. 89, che richiama l'art. 23 del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82,

**c e r t i f i c o**

che la presente copia, redatta su supporto cartaceo composta di 3 (tre) facciate su 2 (due) fogli, è conforme alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale su supporto analogico dal notaio Claudio Iovieno, con firma digitale la cui validità è stata da me accertata mediante il sistema di verifica e-Sign, come risulta dal rapporto di verifica che si allega sub. "A".

In Sarno, nel mio studio, alla Piazza Marconi n. 39, addì 10.2.2023 (dieci febbraio duemilaventitré).

*Antonino Gibboni*







CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

ALLEGATO "A"  
A COPIA CONFORME  
DI DOCUMENTO INFORMATICO

eSign

# Rapporto di verifica

## 1. Descrizione

Il file **ATTO-signed.pdf** è un documento elettronico di tipo **file PDF (Acrobat)** firmato.

Questo rapporto di verifica è stato generato in data 10/02/2023 alle 18:28:36 UTC.

## 2. Schema di sintesi

Firmatario	Autorità emittente	Esito verifica
1) CLAUDIO IOVIENO	Consiglio Nazionale del Notariato	✓

## 3. Dettagli

- Nome file: **ATTO-signed.pdf**
- Impronta del file: **c051c06ab9ccde7dbda95f43a72e0bba03d827cbaa4bd84450241acc58c04953**
- Algoritmo di impronta: **SHA256**
- Tipo: **pdf**
- Data della verifica: **10/02/2023 alle 18:26:52 UTC**

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 - CLAUDIO IOVIENO

Questa firma è stata apposta da **CLAUDIO IOVIENO**, C.F./P.IVA **TINIT-VNICLD89D28H703I**, nazione **IT**. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.1].

Firma apposta in data: **10/02/2023 alle 17:58:16 UTC**

La firma è apposta con algoritmo **SHA256**.

La firma è integra e valida

La firma è conforme alla Determinazione 147/2019 di AgID



## 4. Certificati di firma

### 4.1 Certificato n° 1 - CLAUDIO IOVIENO

- Nome e Cognome del soggetto: **CLAUDIO IOVIENO**





- Codice Fiscale / Partita IVA: **TINIT-VNICLD89D28H703I**
- Titolo: **Notaio**
- Organizzazione: **DISTRETTO NOTARILE DI ROMA:02126441001**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **35 a8**
- Rilasciato da: **Consiglio Nazionale del Notariato**
- Usi del certificato: **Non repudiation (40)**
- Scopi del certificato: **<https://ca.notariato.it/documentazione/CPSCNN.pdf>,  
[https://ca.notariato.it/documentazione/MOCNN\\_CA.pdf](https://ca.notariato.it/documentazione/MOCNN_CA.pdf), 1.3.76.16.6**
- Validità: dal **21/09/2022 alle 15:19:03 UTC** al **21/09/2025 alle 15:19:03 UTC**
- Stato di revoca: **Il certificato NON risulta revocato**
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero **10204** emessa in data **10/02/2023 alle 16:00:03 UTC**
- Verifica OCSP: Verifica online effettuata in data **10/02/2023 alle 16:00:03 UTC**

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

#### ✍ Il certificato ha validità legale

Il certificato è conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Il certificato è conservato dalla CA per almeno **30** anni.

La chiave privata associata al certificato è memorizzata in un dispositivo sicuro conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

## Appendice A.

### A.1 Certificati delle autorità radice (CA)

#### A.1.1 Certificato n° 1 - Consiglio Nazionale del Notariato Qualified Certification Authority 2019

- Nome e Cognome del soggetto: **Consiglio Nazionale del Notariato Qualified Certification Authority 2019**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **Non disponibile**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **Consiglio Nazionale del Notariato**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **01**
- Rilasciato da: **Consiglio Nazionale del Notariato Qualified Certification Authority 2019**
- Usi del certificato: **CRL signature, Key certificate signature (6)**
- Scopi del certificato: **[http://ca.notariato.it/documentazione/MOCNN\\_CA.pdf](http://ca.notariato.it/documentazione/MOCNN_CA.pdf)**
- Validità: dal **22/10/2019 alle 08:12:35 UTC** al **22/10/2039 alle 08:12:35 UTC**

Allegato B

al n. 1747

di raccolta.

**Allegato B - Superfici Lorde di Solaio per Destinazione**

Notaio  
A. GIBBONI

Destinazioni	mq
a) SLS Uffici no terrazzi*	9.600
b) SLS RTA no terrazzi*	5.235
c) SLS Residenziale no terrazzi	7.940
<b>d) Totale SLS no terrazzi (a+b+c)</b>	<b>22.775</b>
<b>SLS Terrazzi (Uffici_RTA_Residenziale)</b>	<b>35%_40% del totale SLS no Terrazzi</b>
<b>Box</b>	<b>6.000</b>
<b>Totale SLS</b>	<b>51.550</b>

\* (a+b) superficie lorda di solaio con destinazione produttivo/commerciale

*Antonio Gibboni*  
*Angelo Cioffi*  
*Luca Mezi*





Allegato e  
al n. 1747  
di raccolta.

Allegato C - Particelle incluse nel comparto CPS\_7

Notaio

A. GIBBONI

Elenco Particelle comparto CPS\_7

Foglio	Part. (foglio 44)	Superficie catastale(mq)	Superficie comparto(mq)	Proprietà	Qualità Classe	Zonizzazione	comparto
1	44	140	60	COMUNE DI SALERNO con sede in SALERNO (SA) - 80000330656 - Proprieta' 1/1	INCOLT STER	Zona B	AT_PS7
	44	149	740	COMUNE DI SALERNO con sede in SALERNO (SA) - 80000330656 - Proprieta' 1/1	INCOLT STER	Zona B	AT_PS7
	44	653	41	COMUNE DI SALERNO con sede in SALERNO (SA) - 80000330656 - Proprieta' 1/1	SEMIN IRRIG	Zona B	Viabilità esterna (strada pubblica)
	44	763	2020	COMUNE DI SALERNO con sede in SALERNO (SA) - 80000330656 - Proprieta' 1/1 (INDIVIDUATA AL CEU AL FOGLIO 44 P.LLA 744 SUB 3)	CORTE	Zona B	AT_PS7
	46	380	51	COMUNE DI SALERNO con sede in SALERNO (SA) - 80000330656 - Proprieta' 1/1	SEMIN IRRIG		
	44	647	44	COMUNE DI SALERNO con sede in SALERNO (SA) - 80000330656 - Proprieta' 1/1	SEMIN IRRIG		
	44	569	1210	COMUNE DI SALERNO con sede in SALERNO (SA) - 80000330656 - Proprieta' 1/1	SEMIN IRRIG		
	46	445	620	COMUNE DI SALERNO con sede in SALERNO (SA) - 80000330656 - Proprieta' 1/1	SEM IRR ARB	Viabilità pubblica	Viabilità pubblica
		<b>Parziale 1</b>	<b>4786</b>				
2	44	652	12688	S.R.L SAN MAURO IMMOBILIARE Sede in SALERNO (SA) - Proprieta' 1000/1000	SEMIN IRRIG	Zona B	AT_PS7
	44	646	3596	S.R.L SAN MAURO IMMOBILIARE Sede in SALERNO (SA) - Proprieta' 1000/1000	SEMIN IRRIG	Zona B	AT_PS7
	44	715	1658	S.R.L SAN MAURO IMMOBILIARE Sede in SALERNO (SA) - Proprieta' 1000/1000	SEMIN IRRIG	Zona B	AT_PS7
	44	568	5080	S.R.L SAN MAURO IMMOBILIARE Sede in SALERNO (SA) - Proprieta' 1000/1000	SEMIN IRRIG	Zona B / Verde attrezzato e sport	AT_PS7 - Verde attrezzato nella AT
	44	713	9644	S.R.L SAN MAURO IMMOBILIARE Sede in SALERNO (SA) - Proprieta' 1000/1000	SEMIN ARBOR	Zona B / Verde attrezzato e sport	AT_PS7 - Verde attrezzato nella AT
		<b>Parziale 2</b>	<b>32666</b>				
3	44	921	310	RETE FERROVIARIA ITALIANA - SOCIETA' PER AZIONI - IN SIGLA RFI SPA Sede in ROMA (RM) - 01585570581 - Proprietà 1/1	AREA RURALE	Verde attrezzato e sport / Infrastruttura ferroviaria	Comparto: Verde attrezzato nella AT / Ferrovia
		<b>Parziale 3</b>	<b>310</b>				
4	44	565	3840	AZIENDA OSPEDALIERO-UNIVERSITARIA S. GIOVANNI DI DIO E RUGGI D'ARAGONA-SCUOLA MEDICA SALERNITANA Sede in SALERNO (SA) - 95044230654 - Proprieta' 1/1	SEMIN IRRIG	Verde attrezzato e sport	AS_177 (area standard)
	44	561	1146	AZIENDA OSPEDALIERO-UNIVERSITARIA S. GIOVANNI DI DIO E RUGGI D'ARAGONA-SCUOLA MEDICA SALERNITANA Sede in SALERNO (SA) - 95044230654 - Proprieta' 1/1	SEMIN IRRIG	Verde attrezzato e sport	AS_177 (area standard)
		<b>Parziale 4</b>	<b>4986</b>				
6	46	446	3115	CIOFFI ANGELA nata a SALERNO (SA) il 20/06/1958 - CFFNGL58H60H703I - Proprieta' 1000/1000	SEM IRR ARB	standard parcheggi	AS_178 (area standard) / Viabilità pubblica
	46	444	2813	CIOFFI ANGELA nata a SALERNO (SA) il 20/06/1958 - CFFNGL58H60H703I - Proprieta' 1000/1000	SEM IRR ARB	standard parcheggi	AS_179 (area standard)
		<b>Parziale 6</b>	<b>5928</b>				
7	46	302	5230	CIOFFI Margherita nata a SALERNO (SA) il 19/12/1959 - CFFMGH59T59H703U - Nuda proprieta' 1000/1000 CIOFFI Massimo nato a SALERNO (SA) il 16/04/1957 - CFFMSM57D16H703D - Usufrutto 1/1	AGRUMETO	standard parcheggi	AS_179 (area standard) / Viabilità pubblica
		<b>Parziale 7</b>	<b>5230</b>				
8	46	463	610	CIOFFI MASSIMO nato a SALERNO (SA) il 16/04/1957 - CFFMSM57D16H703D - Proprieta' 1000/1000	SEMINATIVO	standard parcheggi	AS_179 (area standard)
	46	420 PORZ AA	345	CIOFFI MASSIMO nato a SALERNO (SA) il 16/04/1957 - CFFMSM57D16H703D - Proprieta' 1000/1000	SEMINATIVO	standard parcheggi	AS_179 (area standard) / Viabilità pubblica
		420 PORZ AB	4177		ULIVETO	standard parcheggi	AS_179 (area standard) / Viabilità pubblica
	46	466 PORZ AA	3251	CIOFFI MASSIMO nato a SALERNO (SA) il 16/04/1957 - CFFMSM57D16H703D - Proprieta' 1000/1000	SEMINATIVO	standard parcheggi	AS_179 (area standard)
		466 PORZ AB	13350		AGRUMETO	standard parcheggi	AS_179 (area standard)
		<b>Parziale 8</b>	<b>21733</b>				
		<b>SUPERFICIE MQ</b>	<b>75639</b>	<b>75438</b>			

*Antonio Gibboni*  
*Angela Costa*  
*Luca Maggi*





**Io sottoscritto avvocato ANTONINO GIBBONI NOTAIO** alla residenza di Sarno, iscritto presso il Collegio Notarile di Salerno, **certifico** che la presente copia su supporto informatico (in formato statico PDF/A), firmata digitalmente da me notaio, è conforme all'originale documento su supporto cartaceo, firmato ai sensi di legge e conservato nei miei atti.  
Sarno, addì mercoledì, 22 febbraio 2023.  
Firma digitale del notaio Antonino Gibboni



Firmato digitalmente da ANTONINO  
GIBBONI  
C: IT  
O: DISTRETTO NOTARILE DI  
SALERNO:80027440652