

**BOZZA ATTO DI COMPRAVENDITA**

Innanzi a me dr. [...], Notaio in [...] iscritto presso il collegio notarile della stessa città

(

SONO PRESENTI da una parte :

**l'ing. Andrea Schiavo nato a Roma li 11/7/46 e residente a Piano di Sorrento (Na) alla II traversa Bagnulo 17/19 C.F. SCHNDR46L1H%01E , in proprio e quale rappresentante dei sigg.ri con procure notarili che si allegano sotto le lettere A,B e C :**

- 1) **Schiavo Stefano, nato a Roma il 6 maggio 1985 , codice fiscale SCHSFN 85E06 H501N ed ivi residente in via dell'Annunziatella 33 ;**
- 2) **Schiavo Edoardo, nato a Roma il 4/6/93 , SCH DRD 93H04 H501L ed ivi residente in via Giacomo Trevis 44 ;**
- 3) **Abagnale Anna nata a S,Antonio Abate (Na) il 16/10/65 e residente a Piano di Sorrento (Na) alla via Nastro Azzurro N.9 C.F. BNG NNA 65R56 I300T**

di seguito unitamente denominati "VENDITORI "

e , dall'altra parte,

.....  
.....( d'ora denominata **ACQUIRENTE** )

di seguito congiuntamente definiti come "**Comparenti**" o "**Parti**" .

Detti **Comparenti**, della cui identità personale io Notaio sono certo,

**PREMETTONO CHE:**

**A.** i signori Schiavo Stefano ed Edoardo sono titolari al 50% (cinquanta per cento) ciascuno della nuda proprietà dell'immobile oggetto di compravendita sito in Piano di Sorrento (NA), località Colli San Pietro, Parco Belvedere, avente accesso dall'incrocio della strada statale 163 Meta-Amalfi (in Catasto Fabbricati indicato come Via Nastro Azzurro n. 9), oggetto di compravendita ;

**B.** La signora Anna Abagnale ha acquistato in data 5/10/17 dall'ing. Andrea Schiavo, padre dei citati Schiavo Stefano e Edoardo , nato a Roma l'11/07/46 SCHNDR4L11H501E e residente a Piano di Sorrento (Na), Piano di Sorrento, alla II traversa Bagnulo 17/19 , villa Agrumeta, l'usufrutto dell'immobile oggetto del presente compromesso di nuda proprietà con atto del notaio Vincenzo Carbonelli, Repertorio 18058 Raccolta 4699 registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 19/10/2017 al N.29415 serie 1T con pagamento rateale e con la condizione unilaterale automatica risolutiva, in caso di mancato pattuito intero pagamento del prezzo di 493.000 € (quattrocentonovantatremila euro), entro la data del primo gennaio 2020 ;

**C. Oggetto di compravendita**

I signori Schiavo Andrea, Stefano ed Edoardo e la sig.ra Anna Abagnale, tutti rappresentati su procura dall'ing. Andrea Schiavo sono i proprietari dell'immobile oggetto del presente compromesso di compravendita , sito in Piano di Sorrento (NA), località Colli San Pietro, Parco Belvedere, avente accesso dall'incrocio della strada statale 163 Meta-Amalfi (in Catasto Fabbricati indicato come Via Nastro Azzurro n. 9), costituito da:

- casa di abitazione denominata "**Villa del Pino**" sviluppatasi su tre livelli, collegati mediante rampe di scale interne ed esterni al piano terreno, composto da 4 (quattro) camere ed accessori, al piano primo, comprendente 5 (cinque) camere ed accessori, con annesso terrazzo a livello e terrazzo di copertura al secondo piano dell'edificio, per complessivi quattordici virgola cinque vani catastali, confinante, da tutti i lati, con l'area scoperta di pertinenza di cui alla successiva lettera b);

- area scoperta variamente adibita a corte, viale di accesso ed interno, nonché giardino, di pertinenza di tutte le unità immobiliari innanzi descritte (comprese nel mappale 458 del foglio 11), confinante con le particelle 478, 705 e 706, e con il mappale 1.011, tutti del foglio 11, salvi altri;

- box per auto posto al piano interrato con annessa piccola area scoperta adibita a spazio di manovra e rampa di accesso, parimenti ubicati nell'area scoperta di pertinenza, della consistenza catastale di m.q. 25 (venticinque), confinante con viale di accesso (distinto nel C.T. con la part.lla 478 del foglio 11 e con l'area scoperta di pertinenza di cui alla successiva lett. d), salvi altri;

- vasca scoperta multifunzionale (deposito acqua e antincendio) della consistenza catastale di mq. 18 (diciotto), confinante da tutti i lati con l'area scoperta di pertinenza adibita a corte e giardino;

Detto immobile risulta censito nel C.F. del Comune di Piano di Sorrento nel foglio 11, particella 458: sub. 5, (ex sub 4 e 3 derivanti dalla fusione dei subalterni 1 e 2), Via Nastro Azzurro n. 9, piano T-1-2, cat. A/7 ,

classe 4, consistenza 14,5, superficie catastale Totale mq. 248 Totale escluse aree scoperte mq. 232, R.C. Euro 2.883,12 (il villino);sub. 7, via Nastro Azzurro n. 9, piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza mq. 25, superficie catastale Totale: mq. 32, R.C. Euro 121,37 (il box auto); sub. 6, Via Nastro Azzurro n. 9, piano T. cat. C/2 classe. 5, consistenza mq. 18, superficie catastale Totale mq. 24, R.C. Euro 115,27 (la vasca scoperta multifunzionale);sub. 9, Via Nastro Azzurro n. 9, piano S1-T, bene comune non censibile, senza rendita (già riportata nel C.T nel foglio 11, particella 458, ENTE URBANO, superficie are 10.45, senza rendita).

#### **D. Provenienza dell'immobile**

L'ing. Schiavo Andrea , padre dei predetti Schiavo Stefano ed Edoardo, aveva acquistato la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto, con atto ricevuto dal Notaio D'Orsi di Castellammare Di Stabia (Na) in data 16 febbraio 1974, rep. n. 53421, registrato a Castellammare Di Stabia (Na) in data 6 marzo 1974 al n. 1312, trascritto a Napoli 2 in data 8 marzo 1974 al n. 6963 di formalità.

Con atto ricevuto dal **Notaio Paolo Farinaro** di Roma in data 6 luglio 1993, rep. n. 83608/11740, reg.to a Roma il 23 luglio 1993, trascritto a Napoli 2 in data 24 maggio 1994 al n. 13116 di formalità, insieme alla signora Gravina Annamaria, nata a Napoli l'11 giugno 1954 e residente a Roma a via dell'Annunziatella 33 ,C.F. GRVNM54H51F839V, sua coniuge, l'ing. Andrea Schiavo ha costituito un fondo patrimoniale in occasione della nascita del figlio Edoardo con durata fino alla maggiore età in base all'art.171 c.c., per detto bene, precisando comunque che non veniva trasferita la proprietà alla moglie ma che restava unicamente sua esclusiva.

L'ing. Andrea Schiavo ha poi donato la nuda proprietà di detto bene al predetto proprio figlio, Schiavo Edoardo, con atto ricevuto dal **Notaio Mario Fea** di Roma in data 24 maggio 1994, rep. n. 52182/4745, reg.to a Roma - Atti Pubblici - il 1° giugno 1994 al n. 21631 serie 1v, trascritto a Napoli II il giorno 8 luglio 1994 al n. 17015 di formalità, e successivo atto integrativo, di conferma e convalida ricevuto dal **notaio Leonello Anderlini** di Roma, in data 28 marzo 2003 rep. n. 47073/27858, reg.to all'Ufficio delle Entrate di Roma 2 il 4 aprile 2003 al n. 6227/1V, trascritto a Napoli II il 17 aprile 2003 al n. 11696 di formalità, con il quale veniva integrata la descrizione dell'immobile, aggiungendo alla sua consistenza il locale autorimessa di pertinenza, ricompreso nel perimetro dell'area oggetto dell'atto di donazione ricevuto dal Notaio Mario Fea di Roma, sopra citato, allora censito nel C.F. del Comune di Piano di Sorrento nel foglio 11, part. 458, sub. 1, soppresso e fuso con il sub. 3, ad oggi soppresso e fuso con il sub. 5 e formante un unico corpo.

Il dott. Schiavo Edoardo ha poi trasferito la quota di un mezzo (1/2) della nuda proprietà del detto bene al proprio fratello, dott. Schiavo Stefano, nato a Roma il 6 maggio 1985, Cod. Fisc. SCH SFN 85E06 H501N, con atto di permuta ricevuto dal Notaio Mario Fea di Roma in data 5 ottobre 2011, rep. n. 84492/16999, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 3 in data 12 ottobre 2011 al n. 35516 serie 1T, trascritto a Napoli 2 in data 14 ottobre 2011 al n. 29518.

In data 5/10/17 l'ing. Andrea Schiavo ha poi venduto, i suoi diritti d'usufrutto alla sig.ra Anna Abagnale con l'atto del **notaio Vincenzo Carbonelli** di cui al punto B della Premessa .

#### **E. Situazione urbanistica dell'immobile**

E' riportata in tutti i predetti atti notarili redatti dai quattro diversi notai indicati ( Paolo Farinaro , Mario Fea, Leonello Anderlini e Vincenzo Carbonelli) nonché nel fascicolo **Allegato D** . Si evidenzia in particolare che la Villa del Pino è stata edificata con una regolare licenza edilizia N.71/16/68 rilasciata dal Comune di Piano di Sorrento in data 21/03/68 e successiva licenza per varianti in corso d'opera del 20/06/68 approvate dalla Soprintendenza dei Monumenti e delle Belle Arti della Campania in data 1 agosto 1968 prot.4307 ed è stato dichiarato abitabile in data 2 ottobre 1970 . Inoltre è stata presentata al Comune di Piano di Sorrento una regolare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'edificazione di aggiuntivi 72 mq (settantadue metri quadrati) rimasti tali, di cui 21 mq (ventuno metri quadrati) riguardanti l'edificazione di un locali tecnici ad uso caldaia e autorimessa , e sono stati effettuati tutti i versamenti d'obblazioni e fornita tutta la documentazione integrativa richiesta dal Comune che , ad oggi , non ha ancora completato l'esame della pratica mai contestate e tantomeno inibita. I successivi interventi edilizi relativi all'immobile in oggetto sono stati tutti approvati dal Comune di Piano di Sorrento con varie DIA o SCIA mentre sono in attesa di sanatoria solo la trasformazione della ex pozzo nero risalente all'edificazione della casa , attualmente ad uso promiscuo per inaffiamento acqua e impianto antincendio a talune tettoie smontabili con disponibilità al ripristino dello stato dei luoghi ove richiesto dal Comune che , ad oggi , non sono mai state contestate .La Villa del Pino è stata inoltre autorizzata a svolgere un'attività di casa vacanze.

F. con il presente atto di trasferimento, i **Venditori** intendono vendere l'Immobile all'**Acquirente**, che intende acquistarlo, ai termini e alle condizioni di cui appresso.

**TUTTO CIO' PREMESSO**

tra le costituite Parti si conviene quanto segue.

**ART. 1 Oggetto del presente atto**

E' l'immobile denominato "villa del Pino " descritto al punto c) delle Premesse .

I VENDITORI vendono e cedono rispettivamente la nuda proprietà e l'usufrutto dell'Immobile all'ACQUIRENTE , che acquista e accetta nei termini e condizioni di seguito riportate ;

**ART.2- Prezzo e condizioni**

La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con espressa rinuncia delle Parti ai rimedi di cui all'art. 1538, comma 1, del Cod. Civ., con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, nello stato di fatto e di diritto in cui l'Immobile attualmente si trova, salve le dichiarazioni e garanzie di cui alle successive clausole **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata..**

Il prezzo per la nuda proprietà e l'usufrutto è fissato pari a complessivi **Euro 1.140.000,00** (unmilionequarantamila/00) .....con pagamento alle seguenti scadenze :

- a) 200.000 € ( duecentomila euro) a titolo di caparraconfirmatoria;
- b) 300.000 € ( trecentomila euro ) entra la data del presente atto notarile del ..... corrisposto a mezzo .....
- c) 400.000 € ( quattrocentomila euro ) dilazionati suddivisi in ..... rate annuali di ..... € (.....euro) ciascuna pagabili entro il ..... di ogni anno a partire dal 2020 e fino al .....**senza interessi** .
- d) 240.000 € ( duecentoquarantamila euro) a saldo , al'ottenimento della sanatoria legge 47/85

Il prezzo è comprensivo degli interessi per dilazionato pagamento , degli oneri di condono per il danno ambientale, del costo delle opere eventuali aggiuntive richieste in base alla Legge 47/85 delle relative spese professionali per il completamento della pratica e degli oneri di urbanizzazione eventualmente richiesti dal Comune se dovuti essendo le opere antecedenti alla legge 10/77 Bucalossi . Tutti detti costi saranno ad esclusivo carico dei **Venditori**.

**ART.3 - condizioni risolutive per il pagamento dilazionato**

Le parti convengono espressamente che il presente atto di compravendita sia subordinato alla condizione risolutiva fino a quando non sarà pagato l'intero prezzo convenuto dall' acquirente o da un eventuale terzo subentrante nell'acquisto ai venditori unitariamente rappresentati dall'ing. Andrea Schiavo. Il mancato avveramento di detta condizione risolutiva per inadempimento dovrà risultare da atto di entrambe le parti o della sola parte venditrice in forma idonea ai fini dell'annotazione di cancellazione di cui all'art.2668 terzo comma del C.C.

**Le parti convengono inoltre che , al raggiungimento di pagamento dell'importo di 500.000 € (cinquecentomila euro) da parte dell'acquirente da avvenire entro la data dell'atto notarile, la clausola risolutiva di cui sopra riguarderà esclusivamente la nuda proprietà.**

Nel caso di risoluzione del presente atto derivante dal mancato regolare pagamento delle rate annuali previste , la parte venditrice potrà comunque trattenere l'importo di quanto versato a titolo di caparra , oltre al maggior danno arrecato valutabile in termini d'interessi e mancate opportunità di affitti e vendite vendite alternative per ulteriori 150.000 € (centoquarantamila euro) .

**ART.4 – Consegna dell'immobile.**

Il possesso e il godimento dell'Immobile si trasferiscono all'Acquirente contestualmente alla sottoscrizione del presente atto notarile .

**ART.5-Dichiarazioni e Garanzie offerte dai Venditori**

I Venditori rilasciano a favore dell'Acquirente le seguenti dichiarazioni e garanzie (le "**Dichiarazioni e Garanzie**"), ciascuna delle quali è veritiera e corretta alla data odierna.

**a) Vincoli**

L'Immobile è libero da diritti di terzi, oneri reali, vincoli, privilegi, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche diritti reali o comunque diritti di terzi in genere, ivi inclusi preliminari di vendita;

Non vi sono procedimenti di esproprio o occupazione in corso o minacciati per iscritto con riferimento all'Immobile o a parte dello stesso.

Non vi sono diritti di prelazione di terzi con riferimento all'Immobile.

**b) Condominio**

L'Immobile non è parte di condominii per mancanza di beni o servizi in comproprietà con terzi ;

**c) Contratti relativi all'Immobile**

L'Immobile è libero da persone e/o cose.

Con riferimento all'Immobile non esiste alcun contratto, accordo o negozio per la locazione, l'affitto, l'abitazione, l'usufrutto, il comodato o che comunque garantisca a terzi il diritto di utilizzare e/o occupare e/o godere di tale Immobile o porzioni di esso, né i **Venditori** o i suoi aventi causa hanno assunto impegni in tal senso.

I Venditori non sono parte di alcun contratto relativo all'Immobile (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, contratti di portierato o simili) che possa essere automaticamente trasferito all'Acquirente per effetto della stipula del presente atto e/o del trasferimento della proprietà dell'Immobile.

Per effetto dell'acquisto dell'Immobile, l'Acquirente non succede né subentra in alcun contratto od obbligazione e non sarà tenuto ad assumere alcun dipendente, né vi sono soggetti che possano avanzare la pretesa di essere considerati dipendenti dell'Acquirente.

**d) Contenziosi**

Non sono in corso né sono stati minacciati per iscritto contenziosi, di natura civile, penale, tributaria o amministrativa, azioni legali, procedimenti o procedure esecutive, dinanzi ad autorità giudiziarie, amministrative o fiscali che possano pregiudicare la piena ed esclusiva proprietà, il godimento, il possesso dell'Immobile.

**e) Garanzia reale sui provvedimenti edilizi, paesaggistici e urbanistici**

Anche ai sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e successive integrazioni e modificazioni, i Venditori previo richiamo da parte di me Notaio alle sanzioni previste per le ipotesi di omessa, incompleta o mendace indicazione, dichiarano che

i provvedimenti e/o i procedimenti urbanistici relativi all'Immobile, e - precisamente - i nulla osta edilizi e/o delle licenze edilizie e/o delle concessioni edilizie (anche in sanatoria) e/o delle autorizzazioni edilizie e/o dei permessi di costruire (anche in sanatoria) e/o delle denunce di inizio attività (DIA) e/o delle comunicazioni di inizio attività libera (CIAL) e/o delle segnalazioni di inizio attività (SCIA), sono quelli dettagliatamente indicati nel documento allegato al presente atto quale **Allegato D**, al quale i Venditori fanno espresso riferimento per quanto in esso contenuto e che qui confermano, quale loro esplicita dichiarazione, ai sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e successive integrazioni e modificazioni.

Dichiarano inoltre che ,con riferimento all'Immobile, non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori, quali menzionati all'articolo 41 della citata Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ed è stata in aggiunta autorizzata lo svolgimento di un'attività di casa vacanza.

A garanzia di quanto affermato i Venditori, qualora , **dopo aver terminati i pagamenti dilazionati di cui al punto 2 c)**, non fosse ancora stata ancora rilasciata la sanatoria legge 47/85 per la casa , area di corte e box in caso di responsabilità dei venditori per mancata ottemperanza alle richieste del Comune volte alla chiusura della pratica di condono 47/85 e/o non ancora concluso un eventuale ricorso al TAR , ma comunque non oltre il termine ultimo del 31/12/28 , lasciano a garanzia l'importo di 240.000 € (duecentoquarantamila euro) che verranno annullate come impegno di pagamento della compravendita di quanto in oggetto che diminuirebbe a 900.000 € (novecento mila euro) , decadendo contestualmente e definitivamente la clausola risolutiva di annullamento dell'atto di nuda proprietà pattuita all'Art.3 .

**f) Ambientale**

L'Immobile è conforme alla normativa, alle leggi e ai regolamenti applicabili in materia ambientale.

Non sono presenti all'interno dell'Immobile e nel suolo sottostante, (incluse le falde acquifere) materiali, sostanze, rifiuti o prodotti inquinanti, contaminanti o pericolosi per la salute, ai sensi di qualsiasi normativa ambientale o di protezione della salute.

All'interno dell'Immobile (incluse, per chiarezza, le aree esterne pertinenti), o nel suolo sottostante, non sono presenti materiali qualificabili come rifiuti o che in ogni caso richiedono attività di rimozione o smaltimento.

**g) Catasto**

L'Immobile è correttamente censito presso il competente ufficio catastale, e le rendite catastali dell'Immobile risultanti dal Catasto sono state correttamente determinate in conformità alle norme e prassi vigenti in materia e sono coerenti con l'uso corrente dell'Immobile.

**h) Lavori**

I Venditori non hanno realizzato nell'Immobile interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

**i) Legittima titolarità dei venditori**

I Venditori dichiarano di essere titolari della piena proprietà dell'intero Immobile senza alcun vincolo patrimoniale o estinto in base all'Art.171 c.c. o derivante da eventuali terzi aventi diritto ereditario, garantendo quanto dichiarato con fidejussione personale solidale;

**ART.6-Mediazione**

Ai sensi dell'articolo 35, comma 22 del D.L. 4 luglio 2006, n. 223 convertito con legge 4 agosto 2006 n. 248, i comparenti, consapevoli circa le conseguenze penali richiamate dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, per chi rilasci dichiarazioni mendaci, sotto la propria personale responsabilità rendono le seguenti dichiarazioni:

- (a) i Venditori, come sopra ammoniti, dichiarano che per la stipula del presente atto si sono avvalsi dell'opera dell'agenzia immobiliare "Progettocasa Immobiliare" con sede a Piano di Sorrento (NA), Corso Italia n. 371, il cui legale rappresentante è il Signor [...]. La spesa sostenuta per tale mediazione, ammontante a complessivi Euro [...], è stata pagata mediante bonifico
- (b) l'Acquirente, come sopra ammonito, dichiara che per la stipula del presente atto si è avvalso dell'opera dell'agenzia immobiliare "Progettocasa Immobiliare" con sede a Piano di Sorrento (NA), Corso Italia n. 371, il cui legale rappresentante è il Signor [...]. La spesa sostenuta per tale mediazione, ammontante a complessivi Euro [...], è stata pagata mediante bonifico.

**ART.7-Effetti della vendita**

La proprietà dell'Immobile è trasferita all'Acquirente con effetto dalla data odierna (inclusa).

Frutti ed utili, da un lato, oneri e spese, dall'altro, relativi all'Immobile passano, rispettivamente, a favore e carico dell'Acquirente con effetto dalla data odierna (inclusa).

Con riguardo ai costi *pro quota* di IMU e TASI (e/o altre imposte indirette sull'Immobile, comunque denominate, laddove a carico della proprietà ai sensi di legge) o ulteriori importi dovuti in quanto proprietario dell'Immobile, le Parti concordano che:

- (a) le somme pagate dai Venditori come acconti e le somme eventualmente pagate come conguagli dai Venditori successivamente alla data odierna dovranno essere rimborsate *pro quota* dall'Acquirente per la porzione ascrivibile al periodo successivo alla data odierna; e
- (b) le somme eventualmente pagate come conguagli dall'Acquirente successivamente alla data odierna dovranno essere rimborsate *pro quota* dai Venditori **Usufruttuari a cui dette imposte si riferiscono**, per la porzione ascrivibile al periodo precedente alla data odierna.

Le polizze di assicurazione stipulate dai Venditori con riferimento all'Immobile verranno risolte dai Venditori con decorrenza dalla data odierna.

**ART.8 Certificazione energetica**

Le Parti sono edotte dell'obbligo, in capo ai Venditori, di cui all'articolo 6, comma 1 *bis*, del Decreto Legislativo n. 192/2005 e successive modifiche e integrazioni, di dotazione e di consegna all'Acquirente dell'attestato di prestazione energetica relativo all'Immobile. A tal fine, l'attestato medesimo viene accluso al presente atto quale **Allegato E**. I Venditori dichiarano che tale certificato corrisponde all'attuale stato dell'Immobile.

Ai sensi e per gli effetti del terzo comma dell'articolo 6 del D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, l'Acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione (*comprensiva degli attestati*) in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'Immobile.

**ART.9 Dichiarazioni di Legge 122/2010** Ai sensi e per gli effetti del comma 1-*bis* dell'articolo 29 della Legge 27 febbraio 1985, n. 52 (così come introdotto dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122), i Venditori dichiarano che i dati catastali riportati nel documento accluso al presente atto quale **Allegato F** le planimetrie e gli elaborati planimetrici acclusi al presente atto quale **Allegato G**, sono conformi allo stato di fatto dell'Immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, come attestato

dalla dichiarazione resa da da [...] in data [...].Io Notaio ho verificato che quanto dedotto nel presente atto è catastalmente intestato ai Venditori e che detta intestazione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

**Art.10-Varie**

Le Parti si danno reciprocamente atto che ove una o più clausole contenute nel presente atto dovessero essere ritenute invalide, illegittime o comunque inefficaci, ciò non determinerà l'invalidità, l'illegittimità o l'inefficacia integrale dell'atto stesso.

Qualunque modifica del presente atto non potrà avere luogo e non potrà essere provata che mediante atto scritto e sottoscritto dalle Parti.

Fatta eccezione per il diritto dell'Acquirente di cedere i diritti e crediti derivanti dal presente atto a favore di soggetti finanziatori, nessuna Parte potrà cedere alcun diritto o obbligazione derivante dal presente atto senza il previo consenso scritto delle altre Parti, rimanendo inteso che qualsiasi cessione del presente atto in assenza del predetto consenso sarà priva di efficacia.

Ciascuna Parte si fa carico delle proprie spese e onorari dei professionisti e consulenti dalla stessa incaricati per la negoziazione e per la formazione del presente atto.

Gli onorari notarili e imposte relativi alla stipula, e trascrizione del presente atto sono a carico dell'Acquirente.

Le comunicazioni o le notifiche richieste o permesse ai sensi del presente atto, o in relazione allo stesso, saranno effettuate in forma scritta e potranno essere inviate via posta elettronica certificata, agli indirizzi di seguito specificati:

(a) se ai Venditori:.....

(b) se all'Acquirente:.....

**ART.11 Legge applicabile e foro competente**

Il presente atto è soggetto alle leggi della Repubblica Italiana.

Per ogni controversia che dovesse insorgere in ordine al presente atto, agli obblighi derivanti dal medesimo, alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione o a inadempimenti allo stesso e in generale al trasferimento dell'Immobile sarà competente in via esclusiva il Foro di Torre Annunziata (Na)

**ART.12 Allegati**

Fanno parte integrante e sostanziale del presente atto i seguenti allegati:

- Allegato A - procura Stefano Schiavo**
- Allegato B - procura Edorado Schiavo**
- Allegato C - procura Anna Abagnale**
- Allegato D - situazione urbanistica**
- Allegato E - APE Immobili**
- Allegato F - dati catastali**
- Allegato G - planimetrie e gli elaborati planimetrici.**