

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

**PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno DUEMILADIECI giorno del mese di NOVEMBRE

( NOVEMBRE 2010).

In

Innanzi a me

SONO PRESENTI

PER LA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE :

- SPATARO VALENTINO, nato a Milano il 27 Giugno 1968, codice fiscale SPT VNT 68H27 F205B, (in alcuni atti e documenti generalizzato anche con i nomi di "Valentino Francesco"), domiciliato e residente a Milano viale Dei Mille n.4, di stato civile  
come dichiara;

PER LA PARTE PROMITTENTE ACQUIRENTE :

- GIAMBALVO SANTO, nato a Santa Ninfa il 31 luglio 1956, codice fiscale GMB SNT 56L31 I291C, domiciliato e residente a Santa Ninfa via San Vito n.37, di stato civile libero, come dichiara.

Io Notaio sono certo dell'identitpersonale dei comparenti che dichiarano di avere i detti codici fiscali.

I medesimi comparenti mi richiedono di ricevere quest'atto col quale, con ogni garanzia di legge anche per i casi di evizione e molestia, il signor SPATARO VALENTINO promette e si obbliga di vendere al signor GIAMBALVO SANTO che promette e si obbliga di acquistare la piena proprietdei seguenti due fondi agricoli, divisi dalla strada pubblica e precisamente :

A)-

- **Fondo agricolo nel Comune di PARTANNA contrada Tremoli - Zafarana,** (attualmente in zona urbanistica "E-1" aree agricola), esteso catastalmente are quarantacinque e centiare settantanove (are 45.79), oltre alla superficie occupata da due **vecchissimi** fabbricati rurali inagibili perch**collabenti** (particelle 480 e 481 del catasto fabbricati), e comunque il tutto per quello che effettivamente si trova, confinante con la strada Castelvetro - Santa Ninfa, con la strada Castelvetro - Palermo e con **Pellicano** Gaspare e Randazzo Francesco, e salvo se altri o loro eredi o aventi causa.

Catastalmente detto intero immobile cosi censito, a nome della parte promittente venditrice :

il terreno

al Catasto Terreni di Partanna nel Foglio di Mappa 1, con le Particelle :

- 478, Are 18.48, Uliveto 2, R.D.Euro 13,36, R.A.Euro 10,02;
- 479, are 27.31, sem.arb.3, R.D.Euro 14,10, R.A.Euro 4,94;

i due fabbricati rurali collabenti

al Catasto Fabbricati di Partanna nel Foglio di Mappa 1 con le Particelle :

- 480, contrada **Tremoli** SNC, piano T., unit**collabenti**;
- 481, contrada **Tremoli** SNC, piano T., unit**collabenti**;

e quindi senza consistenza, classamento e rendita catastale;

(e tutte le suddette particelle, sia del catasto terreni che del catasto

fabbricati, derivanti dalle originarie particelle 136 e 266 del catasto terreni per introduzione al catasto fabbricati, in conformitalla legge sui fabbricati rurali, delle suddette particelle identificanti i due fabbricati rurali **collabenti**, e ciin forza di variazione catastale del 2 luglio 2010 n.164507.1/2010 e costituzione al catasto fabbricati del 15 luglio 2010 n.2028.1/2010 e n.2027.1/2010 protocollo n.0176070, il tutto per come risulta dalla relativa documentazione e certificazione catastale).

B)-

- **Fondo rustico nel Comune di SANTA NINFA contrada Tremoli - Zafarana**, (attualmente in zona urbanistica "E" agricola e nel Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto **Idrogeologico** (P.A.I.) del Bacino **Idrografico** del fiume **Modione** e dell'Area territoriale tra il bacino del fiume Arena ed il bacino del fiume **Modione**), esteso catastalmente ettari uno, are undici e centiare cinquantadue (Ha.1.11.52) e comunque per quello che effettivamente si trova, ivi compresa la superficie occupata da un vecchissimo fabbricato rurale inagibile perch**collabente** (particella 672 del Catasto Fabbricati) che insiste sul fondo, e, sempre relativamente alla superficie, salvo quanto si dirappreso per la infra citata particella 303; il tutto confinante con la strada Castelvetro - Palermo e con **Giaramita Stefano**, **Truglio Ignazio** e **Vaccara Pietro**, e salvo se altri o loro eredi o aventi causa.

Catastalmente detto intero immobile cosi censito, a nome della parte promittente venditrice :

il terreno

nel Catasto Terreni di Santa Ninfa nel Foglio di Mappa 42, con le Particelle :

- 241, Are 13.50, vign.3, R.D.Euro 7,32, R.A.Euro 3,49;
- 242, Are 7.30, vign.3, R.D.Euro 3,96, R.A.Euro 1,89;
- 244, Are 1.80, sem.2, R.D.Euro 0,79, R.A.Euro 0,28;
- 245, are 6.50, sem.2, R.D.Euro 2,85, R.A.Euro 1,01;
- 246, Are 5.20, sem.2, R.D.Euro 2,28, R.A.Euro 0,81;
- 249, Are 6.10, uliv.2, R.D.Euro 3,78, R.A.Euro 3,15;
- 250, Are 4.90, sem.2, R.D.Euro 2,15, R.A.Euro 0,76;
- 251, Are 10.90, sem.2, R.D.Euro 4,78, R.A.Euro 1,69;
- 302, Are 13.80, sem.arb.3, R.D.Euro 5,70, R.A.Euro 2,14;
- 303, Are 13.20, sem.arb.3, R.D.Euro 5,45, R.A.Euro 2,05;
- 489, Are 2.10, sem.1, R.D.Euro 1,08, R.A.Euro 0,60;
- 490, Are 25.50, sem.2, R.D.Euro 11,19, R.A.Euro 3,95;

il fabbricato rurale collabente

nel Catasto Fabbricati di Santa Ninfa nel Foglio di Mappa 42 con la Particella :

- 672, contrada Tremoli snc, piano Terra, unitcollabenti; e quindi senza consistenza, classamento e rendita catastale;

(derivante quest'ultima dall'originaria particella 243 del Catasto Terreni, giusto Tipo Mappale del 1 settembre 2009 n.201186.1/2009 protocollo TP 0201186 e costituzione, in conformitalla legge sui fabbricati rurali, al Catasto Fabbricati del 2 settembre 2009 n.2767.1/2009 protocollo TP0202364, il tutto per come risulta dalla relativa documentazione e certificazione catastale).

In merito poi alla suddetta particella 303 del catasto terreni, estesa catastalmente are tredici e centiare venti (are 13.20), precisano le parti, perchcosdi patto espresso convenuto tra loro e perchanche di questo si tenuto conto nello stabilire l'infra indicato prezzo complessivo di vendita, che essa

particella viene promessa in vendita per l'intera sua superficie catastale che risulta per intero intestata catastalmente alla parte promittente venditrice, ma che di fatto c'incertezza sulla reale ed effettiva superficie di essa che finora stata in possesso e nella disponibilit  della stessa parte promittente venditrice, in quanto gida tanto tempo si sarebbe dovuto procedere ad una identificazione catastale ed eventuale regolamento di confini con la confinante propriet  del signor ..

oltre ad una identificazione di esistenti stradelle comuni; e pertanto la parte promittente acquirente si impegna ed obbligo, non appena verr  stipulato in suo favore l'atto pubblico di vendita dell'intera detta particella catastale 303, a regolarizzare tale situazione con il suddetto proprietario confinante, secondo lo stato attuale dei luoghi, il tutto a propria cura, spese e responsabilit  ed esonerando e manlevando la parte promittente venditrice da ogni sua spesa e responsabilit  al riguardo.

\*\*\*\*\*

Tutto quanto sopra viene promesso in compravendita cosper come posseduto dalla parte promittente venditrice con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, comunioni, servitattive e le passive se legalmente costituite che vi competono nulla escluso o riservato, nello stato di fatto in cui si trova, noto alla parte promittente acquirente, come dichiara, ed in particolare :

-con tutti i diritti alle provvidenze tutte spettanti per il settore agricolo ed inerenti al terreno promesso in vendita;

-

-col patto espresso convenuto, perchanche di questo si tenuto conto nello stabilire il complessivo prezzo di vendita, che ogni e qualsiasi spesa e responsabilit  per la bonifica di alcuni tratti del terreno promesso in vendita occupati da materiali di **spietramento** ed altri **detriti**, sara totale carico della parte promittente acquirente che esonera e **manleva** la parte promittente venditrice da ogni e qualsiasi responsabilit  al riguardo.

-

Garantisce la parte promittente venditrice, ora come alla stipula del definitivo atto pubblico di vendita, la piena propriet  la libert  ipotecaria di quanto promesso in vendita, che lo stesso e sarlibero da pesi, oneri, canoni, vincoli, iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli e che, come bene personale, le pervenuto per effetto e la combinazione delle successioni legittime ai genitori : - Leggio Maria, deceduta il 22 luglio 1993, giusta Dichiarazione di Successione n.536/94 registrata a Milano e trascritta a Trapani il 24 dicembre 2001 ai numeri 25248/20911; e - **Spataro** Vittorio, deceduto 19 luglio 2002, giusta Dichiarazione di Successione n.66/2003 registrata a Milano e trascritta a Trapani il 14 novembre 2005 ai numeri 36692/23428.

Rimane espressamente convenuto tra le parti, perchanche di questo si tenuto conto nel determinare il prezzo complessivo di vendita, che l'accertamento dell'esistenza di eventuali confinanti aventi diritto a prelazione agraria e l'onere e la responsabilit  dell'eventuale notifica ad essi del presente preliminare, come pure i rischi, danni e responsabilit  della mancanza di detta eventuale notifica, e dell'eventuale esercizio del diritto di prelazione, sono e

saranno a totale carico della parte promittente acquirente che espressamente esonera e **manleva** la promittente parte venditrice da ogni responsabilità spesa al riguardo.

E' perrimane espressamente convenuto che la parte promittente venditrice **notificherà** il presente preliminare, e ciper motivi strettamente personali di antica conoscenza con i genitori di essa parte promittente venditrice, al signor **Scarcella** ....., nato a..... il.....

onde dare al medesimo la possibilit alle stesse identiche condizioni di cui al presente preliminare, di essere preferito nell'acquisto e senza che cipossa significare alcun riconoscimento di alcun diritto in tal senso da parte del detto signor **Scarcella** .....

La parte promittente venditrice garantiralla stipula del definitivo atto pubblico di vendita la libertdi quanto venduto da vincoli di conduzione e locazione e da diritti di prelazione da parte di eventuali conduttori.

Il prezzo di vendita stato tra le parti convenuto ed a me dichiarato in complessivi euro 50.000,00 (euro cinquantamila/00) a corpo e non a misura, e stabilito anche, come dichiarano le parti, in considerazione dello stato dei luoghi e dei patti ed obblighi assunti espressamente dalla parte promittente acquirente.

Detto prezzo la parte promittente acquirente si impegna ed obbliga a pagare alla promittente parte venditrice in unica soluzione contestualmente alla stipula del definitivo atto pubblico di vendita.

Il possesso ed il godimento di tutto quanto promesso in vendita verranno rilasciati alla parte promittente acquirente alla stipula dell'atto pubblico di vendita.

L'atto pubblico di vendita sarstipulato entro e non oltre mesi

dalla stipula del presente preliminare, e qualora entro tale termine, e comunque entro i termini di legge, dovesse essere esercitato il diritto di prelazione da parte di uno o piaventi diritto, o il desiderio di acquistare da parte del suddetto signor **Scarcella**....., il presente preliminare dovrritenersi fra le parti risoluto di diritto, e senza che alcuna delle parti possa chiedere o pretendere dall'altra alcun compenso, danno o risarcimento.

Dichiarano i componenti che le spese del presente e sue consequenziali sono a carico della parte

quelle del definitivo atto pubblico di vendita saranno a carico della parte acquirente.

Ove occorra, previa ammonizione da me notaio fatta circa le responsabilità le sanzioni anche penali cui puincorrere, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, nel caso di dichiarazioni mendaci o

esibizione di documenti falsi o contenenti dati non corrispondenti a verità **la parte promittente venditrice**, sotto la propria personale responsabilità consapevole delle suddette responsabilità **dichiara, ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n.380** e successive modifiche, **giugno 28 febbraio 1985 n.47** e successive modifiche e integrazioni, che tutto il terreno col presente promesso in vendita ha le caratteristiche di cui ai Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dai competenti uffici del Comune di Partanna e di Santa Ninfa rispettivamente in data 7 settembre 2010 quello di Partanna e in data 5 agosto 2010 quello di Santa Ninfa

?????????? e che in fotocopia al presente rispettivamente si allegano sotto la lettera "A" e "B" per farne parte integrante e sostanziale e che dalla loro data di rilascio ad oggi non sono intervenute modifiche ai rispettivi strumenti urbanistici,

e che i fabbricati rurali **collabenti** oggetto pure del presente atto sono stati costruiti anteriormente al 1 settembre 1967 e che in aggiunta e successivamente i medesimi non sono stati oggetto d'interventi edilizi o mutamenti di destinazione d'uso che necessitavano il preventivo ottenimento delle prescritte licenze, concessioni, autorizzazioni o permessi a costruire.

Dichiarano le parti di ben conoscere il regime edificatorio ed urbanistico di tutto quanto oggetto di quest'atto e di cui in parte anche ai sopra citati ed in **fotocopia** allegati Certificati di Destinazione Urbanistica, e di essere state da me informate degli effetti dei suddetti provvedimenti legislativi in materia urbanistica e successive modifiche ed integrazioni.

Dichiarano inoltre i componenti che il terreno oggetto del presente non interessato, alla data odierna, dai vincoli di cui all'articolo 10 della Legge 21 novembre 2000 n.353 (Incendi Boschivi Dolosi).