

## CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con il presente atto, da valere a tutti gli effetti di legge tra:

- la signora [redacted] residente in Roma [redacted], che dichiara essere vedova, e che tramite atto stipulato il giorno 25 ottobre 2018, dinanzi al notaio [redacted] nomina e costituisce sue procuratrici speciali le signore:

- [redacted] residente in Roma (RM), via [redacted]  
- [redacted] 1956, residente in Roma [redacted]  
nel prosieguo indicate come "parti promittenti venditrici"

e

- il signor [redacted], residente in Roma [redacted] che dichiara essere celibe;  
nel prosieguo indicato come "parte promittente acquirente"

convengono e stipulano quanto segue:

### Articolo 1 OGGETTO DELLA COMPRAVENDITA

Le parti promittenti venditrici, con tutte le garanzie di legge, promettono e si obbligano a vendere alla parte promittente acquirente, che, per sè e/o per persona fisica da nominare entro e non oltre la data della stipula del contratto definitivo di compravendita, promette e si obbliga ad acquistare, la nuda proprietà del seguente bene immobile facente parte del complesso immobiliare sito in Roma [redacted] n° 13, edificio [redacted] precisamente:

- porzione di fabbricato ad uso civile abitazione posta al piano catastale terra, distinto dal numero interno 2 (due), composto da complessivi 5 (cinque) vani catastali, confinante con distacchi su detta Via, distacchi su corte interna e vano scale, salvi altri;

- annesso locale cantina, al piano catastale seminterrato, distinto con il n°1 (uno), confinante con corridoio comune, cantina n°2 (due) e distacchi, salvi altri;

il tutto riportato al Catasto Fabbricati al foglio [redacted]

cat. [redacted] piano T-S1, interno 2, scala R, lotto 1, edificio 2;

Ove occorrer possa, ai sensi e per gli effetti del comma 1-bis dell'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come introdotto dal d.l. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in legge con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, la parte promittente venditrice, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, dichiara che la presente unità immobiliare urbana, come sopra catastalmente identificata, è individuata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati di Roma, alla quale le parti fanno espresso riferimento.

### Articolo 2 STATO DI FATTO - COSTITUZIONE USUFRUTTO

Le parti con il presente contratto intendono costituire un diritto di nuda proprietà ed usufrutto sul predetto immobile.

La signora [redacted] la nuda proprietà dell'immobile in oggetto e rimane proprietaria dell'usufrutto sullo stesso;

- l'usufrutto è concesso vita natural durante, a decorrere dalla sottoscrizione del presente contratto, scaduto il quale l'immobile dovrà essere riconsegnato al Concedente e parte promittente acquirente nello stato in cui l'ha trovato, salvo il normale deperimento d'uso;
- la vendita della nuda proprietà sull'immobile sopra indicato è fatta a titolo

oneroso. Il corrispettivo di tale costituzione è stato convenuto in € 135.000/00  
(EURO CENTOTRENTACINQUEMILA/00).

La consistenza immobiliare in oggetto è promessa in vendita - e così verrà venduta - a corpo e non a misura nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui essa attualmente si trova, che la parte promittente acquirente dichiara di ben conoscere e accettare, con tutti gli accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù - se e come legalmente costituite - ed oneri reali attivi e passivi, azioni e ragioni e con la proporzionale quota di comproprietà su tutti i beni, spazi, aree ed impianti eventualmente comuni, così come pervenuto alla parte promittente venditrice e dalla stessa posseduto, come per legge e per contratto, che la parte promittente acquirente dichiara di ben conoscere e sin da ora si obbliga ad accettare per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo;

- l'usufruttuaria non può cedere il diritto di usufrutto senza il previo consenso scritto del Concedente e si obbliga a non locare l'immobile in oggetto salvo in caso di affitti a breve termine o attività ricettive;
- le spese relative alla custodia e alla manutenzione ordinaria dell'immobile, gli oneri per le utenze dei servizi pubblici, le spese per riparazioni straordinarie conseguenti all'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione, nonché le imposte e i tributi afferenti il reddito dell'immobile, sono a carico dell'usufruttuaria;
- l'usufruttuaria è autorizzata ad eseguire addizioni e miglioramenti, nei limiti in cui non alterino la destinazione economica della cosa.

#### Articolo 3 CONSOLIDAZIONE

La parte promittente acquirente vedrà trasferito il possesso materiale dell'entità immobiliare promessa in vendita, per tutti gli effetti utili ed onerosi, al momento della consolidazione della nuda proprietà e dell'usufrutto.

- In caso di decesso dell'usufruttuario, prima dei termini del perfezionamento del contratto di compravendita definitivo, il trasferimento del bene sarà lo stesso eseguibile nei termini del presente Preliminare, quindi verrà venduto esclusivamente alla parte promittente acquirente.
- La parte promittente venditrice si impegna a saldare ogni suo debito nei confronti dell'amministrazione condominiale entro e non oltre la data della consolidazione, fornendo dichiarazione di liberatoria da parte dell'amministrazione del condominio.

#### Articolo 4 ROGITO

L'atto di rogito dovrà avvenire entro e non oltre il giorno 30/06/2019, con atto a rogito del Notaio dott. [redacted], con studio notarile alla via [redacted], salvo proroga da concordarsi espressamente tra le parti e salvo quanto indicato nel successivo articolo 5.

#### Articolo 5 ATER E PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

La parte promittente venditrice dichiara e garantisce di avere la piena proprietà e la libera disponibilità della consistenza immobiliare alienata e che la stessa è libera da oneri, censi, vincoli, privilegi anche fiscali, servitù non apparenti, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Le parti si danno reciprocamente atto:

- che l'immobile in oggetto è soggetto alle limitazioni di cui al comma 1 dell'art. 9 della Legge Regionale n. 42/1991, come modificata ed integrata dall'art. 28 della legge Regionale n. 27/2006 ed all'art. 1 comma 25 della Legge 560/1993, pertanto la parte promittente venditrice avrà la disponibilità del bene, ricorrendo i presupposti di legge, solo al compimento del sessantacinquesimo anno di età; a tal riguardo la parte promittente venditrice si obbliga sin da ora a porre in essere a proprie cura e spese, tutte le pratiche necessarie ed idonee ad ottenere da parte dell'Ater l'estinzione di ogni diritto di prelazione sull'alloggio in oggetto e lo svincolo dagli oneri di convenzione.

Le parti promittenti venditrici si obbligano ad effettuare il versamento delle somme che saranno richieste dall'ente nei modi e termini indicati nelle future comunicazioni, obbligandosi altresì a fornire all'atto definitivo di compravendita la dichiarazione liberatoria rilasciata dall'Ente necessaria per poter stipulare il contratto di vendita. Il mancato consenso da parte dell'Ente al trasferimento del bene entro il termine previsto del 30/06/2019 non costituirà inadempimento delle parti promittenti venditrici, le quali saranno tenute alla restituzione delle somme ricevute a titolo di caparra, senza penalità né interessi di sorta. Entrambe le parti si obbligano a prorogare il termine ultimo alla data del 30 ottobre 2019.

Le parti promittenti venditrici, in ordine alla provenienza, dichiarano che il cespite le è pervenuto in virtù dell'atto di cessione in proprietà dall'AZIENDA TERRITORIALE RESIDENZIALE PUBBLICA DEL COMUNE DI ROMA, con sede in Roma, Lungotevere Tor di Nona n. 1, C.F. 00410700587, per atto autenticato nelle firme dal Notaio dott. prof. Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone di Roma in data 26 Marzo 2012, Repertorio n. 67728, Raccolta n. 42394, reg.to all'Agenzia delle Entrate di Roma in data 26 Marzo 2012 al n. 9142, Serie 1T, al quale le parti fanno espresso richiamo per ogni altro patto, limitazione, onere, riserva e vincolo nello stesso stabiliti e, comunque, nulla escluso, eccettuato o riservato rispetto a quanto ha formato oggetto del detto atto.

#### Articolo 6 PREZZO DELLA VENDITA

Il prezzo della vendita è convenuto ed accettato dalle parti in euro 135.000/00 (EURO CENTOTRENTACINQUEMILA/00) ed è regolato come segue:

- euro 5.000/00 (EURO CINQUEMILA/00), a titolo di caparra confirmatoria, versati in data 28/11/2018, tramite bonifico bancario CRO A10008867703421842370320017 tratto Banca Intesa San Paolo di Roma, ed accreditati a parte promittente venditrice il 29/11/2018;

- euro 20.000/00 (EURO VENTIMILA/00), a titolo di caparra confirmatoria, entro e non oltre la stipula del presente preliminare, versati tramite assegno circolare n° 0000302123-00, tratto su banca WIBID; e quindi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1385 c. c., a garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dal presente contratto.

Con la precisazione che:

1) in caso di esatto adempimento, la caparra dovrà essere imputata alla prestazione dovuta dal promissario acquirente;

2) in caso di inadempimento si conviene che:

a) se è imputabile al promissario acquirente, il promittente venditore può recedere dal contratto ritenendo la caparra, salvo agire ai sensi dell'art. 1453 c.c.;

b) se è imputabile al promittente venditore, il promissario acquirente può recedere dal contratto, ed esigere il doppio della caparra;

- euro 110.000/00 (EURO CENTODIECIMILA/00), entro e non oltre il 30/06/2019, data ultima per la stipula del rogito, corrisposti dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita mediante assegni circolari.

#### Articolo 7 MUTUO RESIDUO

La parte promittente venditrice dichiara di aver informato la parte promissaria acquirente dell'esistenza di un mutuo residuo gravante sull'immobile oggetto della presente compravendita.

Il mutuo erogato per la somma di euro 36.470,80/00 ca (Euro TRENTASEIMILAQUATTROCENTOSETTANTA, OTTANTA/00 circa) è stato contratto da parte promittente venditrice, in data 26 Marzo 2012, con A.T.E.R. Azienda Territoriale Residenziale Pubblica del Comune di Roma.

Le parti promittenti venditrici si impegnano contestualmente al rogito definitivo a versare la residua somma del mutuo contratto, facendosi carico di tutte le eventuali spese necessarie per la cancellazione definitiva. Della suddetta procedura estintiva



sarà incaricato il notaio rogante dell'atto definitivo dandone prova con documentazione da allegare all'atto.

#### **Articolo 8 AGIBILITA' - CONFORMITA' CATASTALE**

A norma dell'art. 40, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47, le parti venditrici dichiarano, anche ai sensi degli articoli 21 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, consapevole delle responsabilità penali derivanti da dichiarazioni mendaci, di cui all'art.76 del predetto D.P.R n. 445/2000, che la costruzione del fabbricato, di cui la porzione immobiliare oggetto del presente atto è parte, è stata iniziata in data anteriore al giorno 1 settembre 1967.

La parte venditrice dichiara, e la parte acquirente prende atto, che per il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto non risulta rilasciato il certificato di agibilità. Le parti, prendendo atto di tale risultato, dichiarano di non avere nulla da eccepire al riguardo.

#### **Articolo 9 INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE**

Le parti dichiarano inoltre che l'accordo in merito alla sottoscrizione della presente scrittura è stato raggiunto con l'intervento quale mediatore della Agenzia Immobiliare [redacted] alla via Ferdinando di Savoia [redacted] alla stessa sono stati sufficientemente informati in merito alla esistenza dei vincoli di cui alla Legge 560/1993, e della relativa disciplina ma di volere comunque addivenire alla sottoscrizione dell'accordo medesimo così formulato.

#### **Articolo 10 APE (Attestato di prestazione energetica)**

Le parti dichiarano di essere edotte del contenuto della normativa in materia di certificazione energetica dei fabbricati, e che l'attestato di prestazione energetica in originale sarà consegnato in sede di rogito notarile.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, la parte promittente venditrice dichiara di non garantire che gli impianti della unità immobiliare oggetto della presente scrittura siano conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza; la parte promissaria acquirente ne prende atto e dichiara di non avere eccezioni da sollevare al riguardo.

#### **Articolo 11 DEPOSITO PREZZO**

Si rendono edotte le parti della possibilità di avvalersi, in sede di rogito notarile, della clausola di garanzia "DEPOSITO PREZZO", come previsto dall'art. 1 comma 63, lett. c) della legge 147/2013 (modifica art.1 commi 142-143 legge n.124/2017).

#### **Articolo 12 SPESE ATTO**

Imposte e spese del presente atto saranno a carico della parte acquirente salvo accordo delle parti; le spese per l'atto definitivo di compravendita, dipendenti e conseguenti saranno a carico della parte promittente acquirente.

Roma li 14/12 /2018

PARTE PROMITTENTE VENDITRICE

PARTE PROMITTENTE/ACQUIRENTE

Allegati:

- procura rep.n° 6422 (notaio [redacted])
- Richiesta estinzione diritto prelazione
- Documenti di identità delle parti



DOTT. AVV. C. [redacted]  
NO [redacted]

Repertorio n. [redacted]

-----PROCURA SPECIALE-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemiladiciotto, il giorno

*venticinque*

del mese di

*ottobre*

*25 ottobre 2018*

In Roma (RM), Via [redacted]

Avanti a me Dottor Clau [redacted]

, con studio

in [redacted]

iscritto nel Collegio dei Distretti

Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia è presente:

- D [redacted]

pre 1933,

residente in Roma (RM), [redacted]

, Codice Fi-

scale [redacted]

Detta comparente della cui identità personale io Notaio sono

certo mi richiede di ricevere il presente atto con il quale

nomina e costituisce sue procuratrici speciali le signore:----

- [redacted]

a Roma (RM) [redacted]

sidente in Roma (RM), [redacted]

, Codice Fi-

scale [redacted]

- [redacted]

1956,

residente in Roma (RM), [redacted]

, Codice Fi-

scale [redacted]

affinché, in suo nome e per suo conto cedano e vendano, a chi

crederanno più opportuno, e per il prezzo che riterranno più

conveniente il diritto di nuda proprietà, con riserva di usu-



frutto vitalizio in favore di essa mandante, sulla seguente

unità immobiliare sita in Comune di Roma (RM)

e precisamente:-----

- appartamento posto al piano terra della [redacted] distinto con il numero interno 2 (due), composto da 5 (cinque) vani catastali, in confine con vano scala, distacco su Via dei Monti Lepini e distacco su corte interna, con annessa cantina posta al piano seminterrato, distinta con il numero interno 1 (uno), in confine con corridoio cantine, cantina interno 2 (due) e distacchi per due lati, salvo altri;-----

il tutto riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Roma (RM) al Foglio [redacted]

[redacted] Interno 2, Scala R, Lotto 1, Edificio 2, z.c. 4, Categoria A/4, Classe 3, Vani 5, Rendita Euro 723,04.-----

A tal fine conferisce alle nominate procuratrici ogni opportuna e necessaria facoltà per l'integrale evasione della presente procura comprese quelle di:-----

- prendere accordi preliminari e stipulare il relativo contratto preliminare;-----

- intervenire all'atto di vendita e sottoscriverlo;-----

- procedere ad una migliore descrizione di quanto oggetto della

procura, precisandone meglio l'ubicazione, la consistenza,

i confini e gli estremi catastali, anche in difformità di

quelli sopra indicati;-----



- determinare le modalità di pagamento e concedere, ove opportuno, dilazioni di pagamento con o senza garanzia ipotecaria;-

- riscuotere il prezzo o, se già pagato, farne dichiarazione e rilasciare quietanza del prezzo stesso con rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo;-----

- prestare le garanzie di legge;-----

- fare dichiarazioni in ordine alla provenienza di quanto in oggetto;-----

- immettere la parte acquirente nel possesso;-----

- fare dichiarazioni ai sensi delle leggi 19 maggio 1975 n.

151, 27 febbraio 1985 n. 52, 28 febbraio 1985 n. 47 e n.

248/2006 assumendo al riguardo piena responsabilità;-----

- fissare tutti i patti e condizioni che stimerà convenienti;-

- compiere, anche se qui non specificato, ogni atto connesso, dipendente od attinente alla vendita stessa.-----

Il tutto da evadere in unico contesto, con promessa di averne

l'operato per fermo e valido senza bisogno di ulteriore rati-

fica e sotto gli obblighi di legge.-----

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto da me redatto

e letto alla comparente, la quale dichiaratolo conforme alla

sua volontà lo approva e sottoscrive con me Notaio.-----

Dattiloscritto in parte da persona di mia fiducia e completato

a mano in minima parte da me Notaio, consta di fogli uno per

facciate quattro fin qui.-----

*Reg. di Manuella*



*[Handwritten signature]*

