



## PROPOSTA D'ACQUISTO IMMOBILIARE

Destinatari:

- Caviglia Alberto, nato a Genova il 10 Gennaio 1964, residente in via Antonio Gramsci, 9 - 00197 Roma, CF CVGLRT64A10D969W, proprietario per ½ ;
- Valperga Di Masino Elena, nata a Torino, il 16/08/1966, residente in Todi CF VLPLNE66M56L219A, proprietaria per ½;

Con la presente la sottoscritta Saitta Daniela, nata a Messina, il 09/08/1962, residente in Roma, via Ugo De Carolis, 90 CF STTDNL62M49F158M CI n. AN0187551 rilasciata dal Comune di Roma in data 11/03/2006, propone irrevocabilmente di acquistare per sé, persona, ente o società da nominare entro il rogito notarile di compravendita, l'immobile sottodescritto, alle condizioni di seguito indicate:

**Ubicazione:** Comune di Todi, Frazione Casemasce, vocabolo Casa Caprareccia e precisamente:

**Descrizione Immobile:** Unità abitativa posta su 2 livelli composta al Piano Terra da cucina, ripostiglio, soggiorno con vano scala per l'accesso al Piano Primo, studio, disimpegno, bagno, cantina e portico. Al Piano Primo da disimpegno, camera da letto, guardaroba, bagno ed antibagno. Con annesso un separato fabbricato ad uso magazzino composto da un piano seminterrato e un piano terra, il tutto per una superficie complessiva di 55 mq circa con circostante corte pertinenziale della superficie di 2.190 (compresa l'area di sedime del fabbricato); oltre a terreno agricolo pertinenziale della superficie complessiva di mq. 24.600.

Il fabbricato principale è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Todi al foglio 109, part. 503 sub. 1, cat. A/7, cl. 1, vani 7, rendita catastale euro 650,74, il magazzino part. 503 sub. 4 (ex sub. 2), cat. C/2, cl. 4, mq. 55, rendita catastale euro 96,58 e part. 503 sub. 3, bene comune non censibile, la corte pertinenziale, corrispondente al foglio 109, part. 503, ente urbano di mq. 2.190, presso il Catasto Terreni del medesimo Comune nel quale il terreno agricolo pertinenziale è censito al foglio 109, part. 504, seminativo di cl. 5, di ha 02.46.00, con reddito dominicale di euro 57,17 e reddito agrario di euro 88,93.

Si allegano le planimetrie del terreno e dei fabbricati.

La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce che quanto è promesso in vendita è di sua esclusiva proprietà pervenutale per titoli validi non soggetti ad azione di revocazione, riduzione, nullità e annullamento e quant'altro, in virtù dell'atto di Compravendita del 23 dicembre 1996 stipulato dal Notaio Marco Papi, Notaio in Roma, registrato a Roma il 13 gennaio 1997.

### Situazione urbanistica attuale:

La Parte Promittente Venditrice dichiara che:

- il fabbricato (categoria A/7) è stato costruito con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Todi n. 132 del 25.05.1993 e successive varianti alla medesima n. 10 del 11.01.1997, n. 229 del 23.06.97 e denuncia Inizio Attività (DIA) del 24.12.99, Prot. 22576.

- Il locale interrato dell'annesso è stato condonato e accatastato ad uso magazzino (Permesso di costruire n. 225 del 10.08.2009).
- La piscina è stata realizzata con DIA n. 925/2002 e successiva variante 595/2003.
- Certificato di Agibilità del 16.02.2000 Prot. N. 1252/99.

Iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli: ipoteca legale di Equitalia Gerit S.p.a., Repertorio 233883 del 27/09/2007.

### CONDIZIONI DELLA PROPOSTA D'ACQUISTO.

1. La Parte Promittente venditrice si obbliga a trasferire la porzione immobiliare in oggetto, a corpo e non a misura, nella condizione giuridica in cui attualmente si trova, con ogni diritto, pertinenza, accessione, vincolo e servitù attiva e passiva, libera da persone o cose, nonché, da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e da ogni altro vincolo od onere anche di natura fiscale, nonché con tutti i diritti di cui alla servitù costituita per atto a rogito del Notaio Marco Carbonari di Perugia del 19 ottobre 2001, rep. n. 61807, Registrato a Perugia ed ivi trascritto il 16 novembre 2001 alla form. n. 17282.

In particolare, la Parte Promittente venditrice si obbliga a provvedere, a tutte sue cure e spese, anteriormente alla stipula del definitivo atto di vendita e fornendone la relativa documentazione, alla cancellazione dell'ipoteca a favore della EQUITALIA GERIT Spa, iscritta a Perugia il 22 ottobre 2007 alla form. n. 9405.

2. Le Parti si danno reciprocamente atto che, anteriormente alla stipula del definitivo, è necessario:

- procedere alla regolarizzazione urbanistica di una porzione del salone costituente parte dell'abitazione, catastalmente ancora censita come cantina,
- procedere all'inserimento in mappa nel competente Catasto, della piscina, realizzata in base a regolare Denuncia di Inizio Attività, presentata al Comune di Todi al prot. n. 925/2002 e successiva variante n. 595/2003;
- procedere per l'**Edificio abitativo**:
  - al cambio d'uso da cantina a soggiorno con apertura di una porta;
  - alla variazione ai divisori interni per l'adeguamento degli atti autorizzativi catastali e urbanistici allo stato dei luoghi;
  - alla eliminazione del terrapieno sui prospetti Sud-Ovest ed Est;
  - alla realizzazione locale tecnico su prospetto Sud;
  - alla realizzazione pergolato su prospetto Est;
- procedere per l'**Annesso rurale**:
  - al cambio d'uso al piano terra da magazzini ad alloggio (con modifiche interne) per l'adeguamento degli atti autorizzativi catastali e urbanistici allo stato dei luoghi, il tutto come risultante da foto dello stato dei luoghi allegate.

L'incarico al tecnico incaricato relativo ai suddetti lavori verrà firmato dalla Parte Promittente Venditrice contestualmente alla accettazione della presente Proposta d'Acquisto.

3. La Parte promittente venditrice si obbliga a procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale, e alla rimozione delle difformità attualmente esistenti con il progetto, senza alterare lo stato dei luoghi, nonché alla realizzazione di quanto sopra specificato, anche per quanto riguarda le relative planimetrie catastali, entro il termine essenziale per la sottoscrizione del definitivo atto di vendita, come appresso concordato. Tutte le spese relative ai lavori di cui sopra saranno sostenute dalla sola parte Acquirente, fino ad un importo massimo di euro 20.000,00 previa rendicontazione. La Promissaria acquirente dovrà avere la facoltà di seguire, insieme ai Promittenti Venditori, le prestazioni professionali del tecnico nel corso dell'espletamento dell'incarico.

4. Le Parti convengono che la presente scrittura sia sottoposta alla condizione risolutiva nel caso in cui non si sia provveduto alla completa regolarizzazione di quanto sopra specificato entro il termine di 180 giorni dalla data del Preliminare, salvo eventuali proroghe che potranno essere concesse di comune accordo, per ritardi imputabili esclusivamente alle pubbliche amministrazioni.

Il verificarsi della condizione risolutiva di cui sopra, determinerà l'obbligo per la parte promittente venditrice di restituire la somma di euro 20.000 ricevuta alla accettazione della proposta di vendita e, per essa, del notaio fiduciariamente depositario, di restituire l'intero importo ricevuto a titolo di caparra confirmatoria sul prezzo di vendita dell'immobile oggetto della presente scrittura (euro 120.000).

Parte venditrice ed il Notaio dovranno procedere alla restituzione di quanto ricevuto, pari a complessivi euro 140.000, senza interessi aggiunti, entro giorni cinque dalla formale richiesta scritta della controparte. Null'altro dovrà essere restituito alla parte promittente acquirente, anche a titolo di risarcimento, per il verificarsi della condizione risolutiva di cui sopra, salvo che essa non sia dipesa da inerzia o fatto imputabile alla parte promittente venditrice.

Il contratto Preliminare, in caso di accettazione della presente proposta di acquisto, dovrà stipularsi entro i successivi 25 giorni dall'accettazione del presente accordo.

5. La Parte Promittente Venditrice si impegna a fornire la Certificazione di Attestazione energetica del fabbricato, obbligatoria per l'atto notarile il CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) a propria cura e spese e a dare comunicazione agli eventuali coltivatori diretti confinanti con il terreno oggetto della vendita, come per legge.
6. La Parte Promissaria Acquirente dichiara di aver visitato l'immobile in oggetto e di averlo trovato di suo gradimento, salvo quanto indicato e regolamentato al precedente articolo 2, essa altresì dichiara di essere a conoscenza che per motivi estetici, è stato realizzato il solaio con struttura lignea di sezione ridotta che ha richiesto l'inserimento di tiranti ancorati alle travi del tetto. La Parte Promittente Venditrice si dichiara disponibile a fornire alla Parte Promissaria Acquirente la dichiarazione di stabilità del tecnico che ha realizzato il solaio, ovvero di altro tecnico competente.
7. Il prezzo offerto per l'acquisto a corpo e non a misura è di **euro 650.000,00** (seicentocinquantamila/00) + ulteriori **euro 20.000,00** (ventimila/00) intestati ad Elena Valperga Di Masino per l'acquisto di parte dell'arredamento (piattiera in noce e grande specchio in noce).

Il pagamento del prezzo verrà così regolato:

- quanto ad euro **20.000,00** (euro ventimila/00) vengono versati contestualmente alla sottoscrizione della presente d'acquisto proposta, tramite 2 assegni bancari di euro 10.000,00 ciascuno, intestati rispettivamente a Valperga Di Masino Elena e a Caviglia Alberto. Tali assegni vengono rilasciati all'Agente Immobiliare con l'incarico di consegnarli all'avvenuta conoscenza da parte della Proponente dell'accettazione della presente proposta d'acquisto (art. 1326 c.c.). Tale somma diverrà caparra confirmatoria; conseguentemente il rifiuto di adempiere ai propri impegni contrattuali comporterà per le parti quanto previsto per legge, salvo il verificarsi della condizione risolutiva prevista al punto 4.
- quanto ad euro **120.000,00** (euro centoventimila/00) da imputare a caparra confirmatoria, verranno versati mediante 2 assegni bancari di € 60.000,00 (euro sessantamila/00) ciascuno

intestati uno ad Elena Valperga Di Masino e l'altro a Caviglia Alberto, al momento del Contratto Preliminare di compravendita e verranno lasciati in deposito presso il notaio di fiducia della Proponente stessa il quale li restituirà, a richiesta, decorso inutilmente il termine al sopra indicato punto 4).

Resta inteso che le predette somme sono versate a titolo di caparra confirmatoria salvo quanto previsto dalla clausola risolutiva espressa di cui al punto 4 della Proposta di acquisto.

- quanto ad **euro 20.000,00** (euro ventimila) verranno versate al momento del rogito notarile con assegno direttamente intestato alla Si.gra Valperga per l'acquisto di parte dell'arredamento di sua proprietà (piattiera in noce e grande specchio in noce);

- il saldo del prezzo di **€ 510.000,00** (euro cinquecentodiecimila/00), verrà versato al momento della sottoscrizione del rogito notarile di compravendita la cui stipula dovrà effettuarsi entro 30 giorni dall'avvenuta regolarizzazione delle difformità e, comunque, non oltre 180 giorni (salvo proroghe- vedi punto 4) dal Contratto Preliminare, presso il Notaio scelto dalla Parte Acquirente.

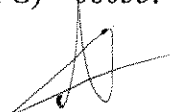
L'importo dovrà essere versato tramite assegni circolari non trasferibili intestati alla Parte Promittente Venditrice e così suddivisi:

- euro 265.617,91 (euro duecentosessantacinquemilaseicentodiciasette/91) con assegno circolare intestato al Sig. Caviglia Alberto;
- euro 159.382,09 (euro centocinquantanovemilatrecentottantadue/09) con assegno circolare intestato alla Sig.ra Valperga Elena Di Masino;
- euro 85.000,00 (euro ottantacinquemila/00) con assegno circolare intestato al Notaio rogante il quale provvederà al pagamento delle posizioni debitorie dei promittenti venditori, anche con la Banca Popolare di Novara, come da separati accordi tra di essi.

La Parte Promissaria Acquirente con la sottoscrizione della presente Proposta d'acquisto si impegna a versare al momento del rogito notarile una ulteriore somma, fino ad un importo massimo di **euro 20.000,00** (euro ventimila/00), per il pagamento degli oneri relativi alla regolarizzazione completa della attuali difformità (come riportato al punto 3), sia quindi a copertura delle spese totali sostenute dai Promittenti Venditori a tal titolo a quel momento, sia delle spese relative alle prestazioni professionali del tecnico incaricato, previa rendicontazione ed esibizione fattura professionista e spese.

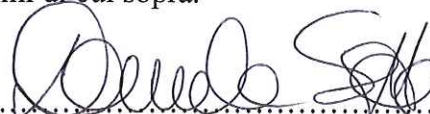
Tale importo dovrà essere versato con assegni circolari intestati per il 50% alla Si.gra Valperga Di Masino Elena e 50% al Sig. Caviglia Alberto.

8. La consegna dell'immobile, sarà eseguita, salvo diverso accordo tra le parti, alla stipula del rogito notarile.
9. Dal momento della consegna decorreranno, a favore e a carico della parte acquirente, tutti gli effetti utili ed oneri. Spese, imposte e tasse inerenti l'acquisto saranno a carico della parte acquirente. L'Agente immobiliare darà immediata comunicazione alla Parte Promittente Venditrice della presente Proposta d'Acquisto.
10. La presente proposta è **irrevocabile per 4 (quattro) giorni da oggi** e diverrà inefficace se non ci perverrà la comunicazione scritta, inerente l'accettazione della stessa, entro il predetto termine.
11. La sottoscritta dichiara di essere a conoscenza ed approvare che solo la formale accettazione della proposta d'acquisto da parte dei Promittenti Venditori, che avverrà esclusivamente con la sottoscrizione della presente proposta, perfezionerà la citata proposta d'acquisto, rinunciando fin d'ora nei confronti della Umbria Real Estate Snc a vantare qualsiasi diritto connesso e/o comunque collegato, per qualsiasi ragione o titolo, alla presente trattativa.





12. Per eventuali controversie inerenti la presente proposta è competente il Foro di Perugia.
13. Il sottoscritto dichiara di aver preso atto dell'informativa sulla Privacy comunicata ai sensi del D.L. 196/2003, mi è stato comunicato che i dati personali conferiti saranno utilizzati esclusivamente per l'espletamento dell'incarico in oggetto. Esprimo quindi il consenso al trattamento e alla comunicazione dei dati nei termini di cui sopra.

Firma.....  .....

Luogo e data..... Roma, 7 dicembre 2011 .....

.....  
Firma mediatore

n. iscrizione al ruolo

C.C.I.A.A.

FIRMA PER ACCETTAZIONE DELLA PARTE VENDITRICE

Luogo e Data..... Roma, 7 Dicembre 2011 .....

Firma..... Elena Valferga di Rossetto .....

Firma.....  .....