

-----PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA-----

Con la presente scrittura privata, le sottoscritte signore:---

-----Parte Promittente Alienante:-----

-----, nata a ----- (CR) il giorno 5 giugno 1955 e residente a ----- (CR), via -----, n. 8, pensionata, con codice fiscale: -----, la quale dichiara di avere cittadinanza Italiana;-----

-----Parte Promissaria Acquirente:-----

-----, nata a ----- (CR) il giorno 11 novembre 1961 e residente a ----- (CR), via Cappuccini, n. 30/C, pensionata, con codice fiscale: -----, la quale dichiara di avere cittadinanza Italiana;-----

-----convengono e stipulano quanto segue.-----

-----Consenso ed oggetto-----

La signora ----- si obbliga a vendere alla signora ----- che, si obbliga ad acquistare, in piena ed intera proprietà, le porzioni immobiliari infra descritte facenti parte del fabbricato denominato "Palazzina F" sito in Comune di ----- (CR), via dei Cappuccini n. 30/C, costituito da quattro appartamenti con annesse cantine e da quattro boxes;-----

-----e precisamente:-----

appartamento posto al piano secondo della consistenza di soggiorno, cucina, due camere, ripostiglio, disimpegno, bagno e due balconi;-----

vano cantina posto al piano terra, strettamente pertinenziale all'appartamento;-----

box ad uso autorimessa posto al piano terra, strettamente pertinenziale all'appartamento.-----

Le suddette porzioni immobiliari risultano contraddistinte con il numero 11 l'appartamento, con il numero 7 la cantina e con il numero 4 il box autorimessa, nella planimetria che trovasi allegata sotto la lettera A) all'atto a rogito ----- notaio già alla residenza di ----- in data 31 gennaio 1989 repertorio n. -----, registrato a ----- in data 20 febbraio 1989 al n. 257 serie lv e trascritto a ----- in data 9 febbraio 1989 ai n.ri 1684 RG e 1155 RP.-----

Quanto sopra descritto è censito nel Catasto Fabbricati del ----- (con classamento e rendita proposti DM 701/94) con i seguenti dati catastali:-----

Foglio 44 (quarantaquattro),-----

Mapp. 471 (quattrocentosettantuno) sub. 501 (cinquecentouno), via -----, Piano 2, Z.c. 1, Cat. A/2, Cl. 3, consistenza vani 5,5, Superficie Catastale Totale: 93 metri quadri (Totale escluse aree scoperte: 87 metri quadri), R.C. Euro 596,51 (denuncia di variazione recepita dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio competente in data 20 luglio 2021 n. 14856.1/2021 col prot. n. CR0028998);-----

Mapp. 471 (quattrocentosettantuno) sub. 502 (cinquecentodue), via -----, Piano T, Z.c. 1, Cat. C/2, Cl. 3,

consistenza metri quadri 12, Superficie Catastale Totale: 16 metri quadri, R.C. Euro 25,41 (denuncia di variazione recepita dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio competente in data 20 luglio 2021 n. 14856.1/2021 col prot. n. CR0028998);-----

**Mapp. 471 (quattrocentosettantuno) sub. 4 (quattro), via [redacted]**, Piano T, Z.c. 1, Cat. C/6, Cl. 5, consistenza metri quadri 19, Superficie Catastale Totale: 23 metri quadri, R.C. Euro 98,13 (denuncia di variazione recepita dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio competente in data 20 luglio 2021 n. 14856.1/2021 col prot. n. CR0028998).-----

**CONFINI:**-----

- dell'appartamento: a nord: vano scala comune e, per salto sporgente, appartamento n. 12 di cui al mapp. 471 sub 8 di proprietà della parte promissaria acquirente; ad est e sud: vuoto su cortile comune; ad ovest: vuoto su cortile comune e, per salto rientrante, vano scala comune;-----

- della cantina: a nord e ad est: area comune; a sud: cantina n. 6 di cui al mapp. 471 sub 6 e disimpegno comune; ad ovest: cantina n. 8 di cui al mapp. 471 sub 8;-----

- del box autorimessa: a nord: cantina n. 5 di cui al mapp. 471 sub. 5; ad est e sud: area comune; ad ovest: box autorimessa n. 3 di cui al mapp. 471 sub 3.-----

Salvo maggiori indicazioni e come in fatto.-----

**ACCESSO:** dalla [redacted] 90/c.-----

**PARTI COMUNI:** Nella vendita, che con il presente atto le parti si sono obbligate a concludere, è compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa, in ragione di millesimi 244,41 (duecentoquarantaquattro virgola quarantuno) per l'appartamento e cantina e millesimi 29,15 (ventinove virgola quindici) per il box autorimessa, delle parti, spazi ed enti comuni del fabbricato condominiale, quali indicati dall'articolo 1117 del Codice Civile. Nella stessa proporzione sono a carico delle unità immobiliari qui promesse in vendita le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della parti comuni.-----

**Conformità catastale**-----

In relazione all'art. 29 comma 1bis della legge 27.2.1985 n.ro 52, introdotto dall'art.19 comma 14 del D.L. 31.5.2010 n.ro 78 convertito dalla legge 30 luglio 2010 n.ro 122, la parte qui promittente alienante ed intestataria, per ciascuna unità immobiliare urbana in oggetto, dichiara sin d'ora che sussiste conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle relative planimetrie di censimento depositate in Catasto, e che non sussistono difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali a sensi della vigente normativa, all'uopo tenuto conto delle vigenti disposizioni in materia catastale.-----

-----**Prezzo - Modalità di pagamento - Mediazione**-----



scritto a [redacted] in data 8 ottobre 1981 ai n.ri 8040 RG e 5675 RP, per tutti i patti, clausole, condizioni e servitù in esso contenuti o richiamati, che si hanno qui per integralmente riportati o trascritti.-----

La parte promittente alienante dichiara e la parte promissaria acquirente prende atto ed accetta, che l'area su cui è stata edificata la Palazzina in cui sono comprese le porzioni oggetto del presente atto, è stata interessata dalla convenzione di lottizzazione stipulata col Comune di [redacted] giusta atto a rogito dott. [redacted] notaio già alla residenza di [redacted] in data 29 aprile 1986 repertorio n. 15725/1854, registrato a [redacted] in data 6 maggio 1986 al n.ro 1173 vol. 24 mod. I e trascritto a [redacted] in data 14 maggio 1986 ai n.ro 4604 RG e 2960 RP.-----

#### -----Conformità degli impianti-----

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, in fatto presenti nell'immobile in oggetto e compresi tra quelli di cui all'art. 1 del Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico n. 37/2008, in particolare impianti elettrico ed idro-termosanitario, la parte promittente alienante presta "garanzia del venditore" unicamente in ordine alla conformità degli impianti medesimi alla normativa vigente al momento della costruzione ed installazione degli stessi, trattandosi di impianti realizzati in epoca anteriore all'entrata in vigore della legge n. 46/1990, senza alcuna ulteriore garanzia per lo stato d'uso degli stessi in dipendenza del funzionamento e dell'eventuale degrado d'uso. La parte promissaria acquirente accetta quanto sopra e si riconosce edotta della necessità di provvedere in proprio ai relativi controlli ed adeguamenti.-----

#### -----Garanzie - Provenienza - Possesso-----

La Parte Promittente Alienante, prestando le garanzie di legge per ogni caso di evizione e molestia, dichiara e garantisce che quanto in oggetto:-----

- a) è libero da trascrizioni pregiudizievoli, enfiteusi, livelli, canoni, oneri reali, vincoli e gravami qualsiasi, privilegi (anche di natura fiscale) ed ipoteche;-----
- b) è, e sarà al definitivo di vendita, libero da persone e cose e da diritti di prelazione urbana in quanto non ricorre alcuna delle situazioni di cui all'art. 3, comma 1 lett. g, della legge 9.12.1998 n.ro 431;-----
- c) è di proprietà e libera disponibilità di essa parte promittente alienante per successione legittima al fratello signor [redacted], nato a [redacted] il giorno [redacted] e deceduto in Crema il giorno [redacted], giusta Dichiarazione di Successione n. [redacted] vol. [redacted], registrata a [redacted] in data 29 marzo 2017 e trascritta a [redacted] in data [redacted] ai n.ri 9879 RG e 6188 RP; con accettazione tacita di eredità trascritta a [redacted] in data 20 ottobre 2017 ai n.ri 17818 RG e 11024 RP.-----

Con precisazione che al predetto de cuius l'immobile pervenne

per atto di donazione a rogito dott. [redacted] Notaio già alla residenza di [redacted] in data 2 dicembre 2004 Rep. n.ro 67147/11494, registrato a [redacted] in data 9 dicembre 2004 al n.ro 4967 serie 1T, e trascritto a [redacted] in data 10 dicembre 2004 ai n.ri 24960 RG e 13890 RP.-----

La parte promittente alienante presta alla parte promissaria acquirente la garanzia per evizione ai sensi dell'art. 1483 c.c.; in particolare la parte promittente alienante presta alla parte promissaria acquirente garanzia per evizione anche per il caso dell'esercizio dell'azione di restituzione ex art. 563 c.c., in relazione alla provenienza da donazione sopra citata.-----

La parte promissaria acquirente, dal canto suo, si dichiara edotta della disciplina dettata dal suddetto art. 563 c.c. e delle conseguenze di detta disciplina in ordine alla commerciabilità di immobili di provenienza donativa, accettando l'espressa garanzia per evizione che viene prestata dalla parte promittente alienante.-----

Inoltre, la parte promittente alienante in considerazione di tutto quanto sopra precisato circa la provenienza donativa dell'immobile, ed a garanzia del rischio di azioni di riduzione e di restituzione ai sensi degli articoli 561 e 563 del codice civile, si obbliga a consegna entro la data stabilita per il contratto definitivo di vendita, alla parte promissaria acquirente, che accetta, un contratto di assicurazione perdite pecuniarie "Donazione Sicura", stipulato con idonea compagnia assicurativa. Di comune accordo, le parti convengono che le spese relative alla suddetta polizza assicurativa saranno a carico della parte promissaria acquirente.-----

La Parte Promittente Alienante dichiara: che non vi sono in corso, né in procinto di essere intraprese, spese condominiali straordinarie per opere eseguite ovvero deliberate dall'assemblea dei condomini; che ha provveduto al pagamento di oneri, spese, anche condominiali, nonché imposte, dirette od indirette, o tasse afferenti i cespiti in oggetto, impegnandosi a pagare quanto dovuto fino al definitivo di vendita, anche se accertato od iscritto a ruolo in epoca successiva a detto termine.-----

Le eventuali spese per opere di manutenzione straordinaria che verranno deliberate in data successiva al presente preliminare di vendita, si convengono a carico della parte promissaria acquirente.-----

#### -----Effetti-----

Gli effetti del preliminare di vendita si producono da oggi; mentre il trasferimento della proprietà dell'immobile e la consegna dello stesso, avverranno al definitivo di vendita.---

#### -----Dichiarazioni urbanistiche-----

Per l'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche, tenuto conto della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, la parte promittente alienante dichiara:

- che il fabbricato in cui sono comprese le porzioni immobiliari oggetto del presente atto è stato edificato in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di ~~Cremona~~ in data 7 gennaio 1987 n. 1135 Registro Costruzioni e n. 12234/1743 di protocollo, e successiva variante di cui alla Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di ~~Cremona~~ in data 4 maggio 1988 n. 679 Registro Costruzioni VIII/FP/cm e n. 5389 Protocollo Generale; con richiesta di Abitabilità rilasciata dal medesimo Comune in data 26 gennaio 1989 n. 104/88 Verb. n. 180/88/VIII/BA/rm;-----

- che per opere realizzate in difformità alle citate Concessioni Edilizie, è stata presentata la Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria recepita dal competente Ufficio del Comune di ~~Cremona~~ in data 7 luglio 2021 con il prot. n. 0032672/2021;-----

- che il medesimo immobile è conforme alla progettazione relativa alle citate Concessioni e SCIA in Sanatoria ed alle norme urbanistiche vigenti;-----

- che, successivamente, non sono state eseguite altre opere che richiedano provvedimenti amministrativi o l'instaurazione di procedimenti amministrativi, anche in sanatoria; che lo stesso immobile non ha subito aumenti di cubatura o di superficie utile.-----

#### -----Certificazione energetica-----

In conformità alle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di certificazione energetica degli edifici, la parte Promittente Alienante, si obbliga a consegnare alla parte promissaria acquirente l'Attestato di Prestazione Energetica, che dovrà essere allegato in copia conforme al contratto definitivo di vendita.-----

#### -----Regime patrimoniale della famiglia-----

Ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975 n. 151 e dell'art. 2659 c.c.:-----

- la signora ~~FRANCA~~ dichiara di essere nubile;-----

- la signora ~~GIUSEPPE~~ dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni.-----

#### -----Condizione sospensiva-----

La validità del presente preliminare di compravendita è subordinata all'esito positivo di una richiesta di mutuo effettuata dalla parte Promissaria Acquirente presso un ente finanziatore scelto a cura della stessa e congrua per l'acquisto dell'immobile in oggetto. Tale responso positivo dovrà essere ricevuto dalla parte Promissaria Acquirente ed essere reso noto alla parte Promittente venditrice entro il giorno successivo a detta comunicazione.-----

#### -----Spese-----

Le spese, tasse ed imposte afferenti il presente atto e conseguenti sono a carico della parte che si renderà acquirente, dando atto sin da ora che al momento del definitivo si troverà nella condizione soggettiva di poter richiedere le agevolazio-

ne per l'acquisto della prima casa.-----  
In particolare, le parti dichiarano che trattasi di prelimina-  
re compravendita di immobile contiguo ad altra casa di abita-  
zione acquistata da essa parte promissaria acquirente fruendo  
dei benefici "Prima Casa", e che, a seguito della fusione ca-  
stale con la contigua unità immobiliare, verrà a costituire  
un'unica unità abitativa mantenendo tutti i requisiti per  
fruire delle agevolazioni fiscali per la Prima Casa.-----  
-----

Letto, confermato e sottoscritto.-----  
Crema, addì 24 (ventiquattro) settembre 2021 (duemilaventuno)-

