



Vincenzo Lemmi  
NOTAIO

Repertorio n. 45.046          Raccolta n. 13.406

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno ventitrè  
del mese di Novembre

23 Novembre 2022

**Registrato a Perugia  
in data 25/11/2022  
al numero 27246  
serie 1T**

In Perugia, nel mio studio di Ponte San Gio-  
vanni, via Manzoni n. 84

**Trascritto a PERUGIA  
in data 25/11/2022  
al n 24918 R.P.**

Innanzi a me Dott. Vincenzo Lemmi, Notaio  
in Perugia ed iscritto al Collegio Notarile  
del Distretto di questa città,  
senza l'assistenza dei testi per avervi i  
comparenti d'accordo tra loro e con il mio  
consenso espressamente rinunziato

sono presenti i signori

- BULLETTA Umberto nato a Deruta il 15 Giu-  
gno 1943, residente in Deruta, Via Ponticel-  
li n. 30, codice fiscale BLL MRT 43H15  
D279D, che dichiara di essere pensionato

DA UNA PARTE E DALL'ALTRA

- BURANI Romeo nato a Deruta il 4 Settembre  
1949, che dichiara di essere dirigente d'a-  
zienda, domiciliato per la carica nella se-  
de sociale, il quale interviene al presente  
atto non in proprio ma quale Presidente del

Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società "AR.MET. S.R.L." con sede in Deruta (PG), Località San Nicolò di Celle, Via Ugo Foscolo S.N., capitale sociale euro 96.900 interamente versato, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese dell'Umbria al n. 00562720540, R.E.A. PG-209256, giusta delibera del Consiglio di amministrazione del 16 Novembre 2022

Detti comparenti, della cui identità personale qualifica e poteri io Notaio sono certo,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

il signor Umberto BULLETTA promette di vendere alla società "AR.MET. S.R.L." che come rappresentata promette di acquistare, il seguente appezzamento di terreno, attualmente ricadente nella parte operativa del PRG di Deruta (PG) in zona agricola periurbana e quanto alla parte strutturale del PRG ricadente in zona prevalentemente agricola con piccola zona destinata a nuovi insediamenti, sito in Comune di Deruta, Località

San Nicolò di Celle della superficie cata-  
stale complessiva di mq. 30.166 (trentamila-  
centosessantasei).

Confini:

particelle 614, 352, 307, 624 tutte del fo-  
glio 2 N.C.T. di Deruta, salvo altri.

Nel **N.C.T.** del Comune di **Deruta (PG)**, l'appez-  
zamento in oggetto è censito al **Foglio 2:**

- **Particella 994**, mq. 30.166, Reddito Dominica-  
le Euro 186,95, seminativo arborato, classe  
1;

a migliore identificazione del terreno so-  
pra individuato, si allega **sub a)** l'estrat-  
to di mappa scala 1:2.000 in cui quanto qui  
promesso in vendita è contornato con borda-  
tura verde; di tale allegato ho dato lettu-  
ra alle parti.

Le parti dichiarano quanto segue:

- la vendita che qui viene promessa verrà  
stipulata con tutti i diritti e le servitù  
inerenti, le accessioni e le pertinenze, a  
corpo, nello stato di fatto e di diritto in  
cui il bene si trova, ai seguenti patti:

- il prezzo che le stesse hanno convenuto  
per il definitivo è di Euro 335.000 (trecen-

totrentacinquemila) e sarà corrisposto al momento della stipula dell'atto di compravendita.

In data odierna vengono corrisposti Euro 50.000 (cinquantamila) a titolo esclusivo di caparra confirmatoria, la quale sarà imputata in conto prezzo solo al momento della stipula dell'atto di compravendita.

Tale somma viene pagata mediante assegno di conto corrente bancario tratto su intesa San Paolo SPA Filiale di Deruta, Via Tiberina al n. 9339574494 - 03, consegnato a parte promittente venditrice e da questa accettato salvo buon fine.

Il contratto definitivo di compravendita avente efficacia traslativa verrà stipulato entro il **31 Dicembre 2024**, contestualmente al pagamento del prezzo nei termini sopra riferiti.

Le parti comunque convengono che - stante l'interesse del promittente acquirente ad acquisire un terreno destinato ad insediamenti produttivi - il definitivo di vendita, all'interno del periodo temporale delimitato dalla data del 31 Dicembre 2024,

verrà in ogni caso perfezionato nei 20 giorni successivi a quando il Comune di Deruta adotterà variante del piano regolatore volta a rendere edificabile per nuovi insediamenti produttivi parte del terreno predetto - e sopra identificato - per almeno 10.000 (diecimila) metri quadrati a seguito di apposita richiesta effettuata tramite SUAPE ai sensi dell'art. 56 Legge Regionale n. 1/2015.

La parte promittente alienante dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto preliminare è di sua piena ed esclusiva proprietà avendolo acquistato con atto di compravendita del notaio Paolo Biavati di Perugia del 13 Settembre 2001 Repertorio 294.711, debitamente registrato e trascritto a Perugia in data 1 Ottobre 2001 al n.14.801 R.P. e successivo atto di precisazione del notaio Paolo Biavati di Perugia del 17 Dicembre 2002 Repertorio 303.113, debitamente registrato e trascritto anzi annotato a Perugia 26 Settembre 2003 al n. 3.646 R.P..

Dichiara, inoltre, la parte promittente ven-

ditrice che l'immobile oggetto del presente contratto preliminare è libero da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, pesi ed altri oneri e diritti di prelazione anche agraria ed ovviamente così sarà anche al momento del definitivo di vendita.

Entrambe le parti di comune accordo dichiarano di aver riscontrato sui terreni oggetto del presente atto la totale assenza di cippi, monumenti e altri segni e testimonianze di avvenimenti aventi valore storico. La parte futura alienante al momento dell'atto definitivo di compravendita dichiarerà che il terreno non è stato percorso dal fuoco.

La parte promittente alienante si impegna a rinunciare al momento del rogito all'ipoteca legale.

Il possesso passerà al saldo.

Ai fini del regime patrimoniale della famiglia e della trascrizione, le parti dichiarano:

- quanto al signor Umberto BULLETTA di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Imposte, tasse e spese come per legge.

Le parti prendono atto che l'efficacia prenotativa della trascrizione del presente preliminare cesserà se entro un anno dalla data convenuta per la stipula del definitivo e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta non venga eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca esecuzione del presente preliminare o della domanda giudiziale di cui all'art. 2652, primo comma, n. 2, c.c.

Le spese del presente atto sono a carico della parte promittente acquirente.

Le parti convengono che la scelta del notaio che riceverà il definitivo di vendita spetterà al promittente acquirente futuro compratore.

Le parti convengono che il presente contratto si risolverà con efficacia retroattiva qualora entro il **31 Dicembre 2024** - su richiesta di AR.MET. S.R.L. presentata secondo Legge - il Comune di Deruta non adotti una variante del piano regolatore volta a rendere edificabile per nuovi insediamenti

produttivi parte del terreno predetto contenuta all'interno della particella 994 del foglio 2 N.C.T. di Deruta per una superficie di almeno mq. 10.000 (diecimila) mediante richiesta specifica effettuata attraverso il SUAPE ai sensi dell'art. 56 della Legge Regionale n. 1/2015.

A tal fine AR.MET. S.R.L. è facoltizzata e comunque si impegna a presentare entro 90 (novanta) giorni da oggi apposita richiesta al Comune di Deruta a propria cura e spese finalizzata all'adozione da parte del Comune della variante predetta.

Qualora si avveri la detta condizione risolutiva il presente preliminare si intenderà come mai perfezionato tra le parti e il promittente venditore sarà tenuto a restituire al promittente acquirente tutta la caparra confirmatoria senza corrispondere interessi. La condizione risolutiva predetta è stata posta nell'interesse esclusivo di parte promittente acquirente.

Ai fini della normativa antiriciclaggio le parti dichiarano di essere munite dei seguenti documenti:



- quanto a Umberto BULLETTA di carta d'identità rilasciata dal Comune di Deruta al n. CA96716KV scadente il 15 Giugno 2032

- quanto a Romeo BURANI di carta d'identità rilasciata dal Comune di Perugia al n. CA47627AI scadente il 4 Settembre 2027

Il presente atto viene sottoscritto alle ore 12 e 15' circa.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, da me letto e spiegato, ai comparenti che lo hanno approvato; atto dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mio pugno, sopra tre fogli su otto pagine per l'intero e la nona in parte.

FIRMATO:

UMBERTO BULLETTA

BURANI ROMEO

VINCENZO LEMMI SEGUE IMPRONTA SIGILLO

