



Barcellona Pozzo di Gotto

(Provincia di Messina)

ALL. 20

Piano Particolareggiato del Centro Intermodale Merci

(ai sensi degli artt. 97, 130 e 139 delle N.T.A. del P.R.G.)

COMMITTENTE	SER s.r.l.		
PROGETTISTI	 infoterri engineering s.r.l. <small>Società d'ingegneria - Sede legale: via Roma n° 157/r - 99051 Barcellona Pozzo di Gotto (Messina) - tel. +39 090 9790770 URL: www.infoterri.it - email: postmaster@infoterri.it - Registro imprese di Messina n° 02524280937 - C.F. e P.I. 02524280937</small>		
ELABORATO	Scrittura privata		
SCALA		File	-
DATA	Ottobre 2011	Rev.	1.0



CITTA' DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO
Ufficio Urbanistica
Esaminato nella seduta del **25 FEB. 2016**
si esprime parere **POSITIVO**



[Signature]
Capo Servizio
Urbanistica



Egr.
Dott. Ing. Giovanni Pulejo
Via Immacolata n. 26
98051 BARCELLONA P.G. (ME)

Fagagna, li 26.10.2011

OGGETTO: Contratto preliminare di Compravendita del 4 maggio 2011.-
Proroga concordata del 28 luglio 2011.-

Egr. Ing. Pulejo

Con seguito alla precedente proroga congiuntamente accettata in ordine alle condizioni di cui all'Articolo 3. delle Condizioni sospensive del Contratto Preliminare in oggetto, siamo a comunicare che purtroppo non si è ancora avverata la condizione di raggiungimento dell'obiettivo minimo della commercializzazione anticipata.-

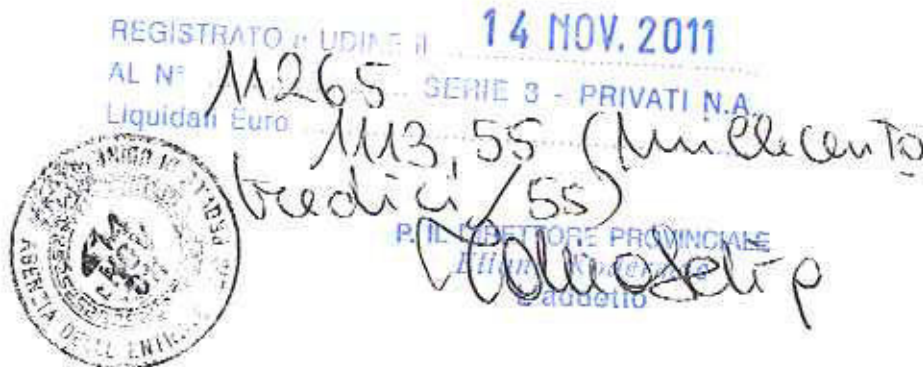
Peraltro, siamo constatare l'avvenuta espressione del parere preventivo "POSITIVO" dell'Amministrazione Comunale e che le trattative sono ormai stringenti ma rileviamo che sia per una commercializzazione diretta che per un affidamento in toto a vari fondi d'investimento con espressioni positive di raggiungimento degli obiettivi prefissati necessita la completa approvazione del Piano Particolareggiato in fase di predisposizione.-

Per quanto sopra, siamo a richiedere ancora una ulteriore proroga di 90 (novanta) giorni di tutti i parametri temporali indicati nel contratto in oggetto con scadenza quindi al 31 gennaio 2012.-

Cordiali saluti

S. e R. S.r.l.
Promissaria Acquirente
Dott. Riccardo MUSCHI

Per accettazione:
Promettente Venditore
Dott. Ing. Giovanni PULEJO



S. e R. S.r.l.

REGISTRO IMMOBILIARE
UDINESE II
S. e R. S.r.l. PRIVATI N.A.

12265
14 NOV. 2011



98051

Egr.
Dott. Ing. Giovanni Pulejo
Via Immacolata n. 26
BARCELLONA P.G. (ME)

RACC. A/R
anticipata via fax
090/9702884



Fagagna, li 28.07.2011

OGGETTO: Contratto preliminare di Compravendita del 4 maggio 2011.-

Egr. Ing. Pulejo

Con riferimento al Contratto in oggetto in ordine alle condizioni di cui all'Articolo 3. Condizioni sospensive, siamo a comunicare che al momento non si è avverata la condizione di raggiungimento dell'obiettivo minimo della commercializzazione anticipata.-

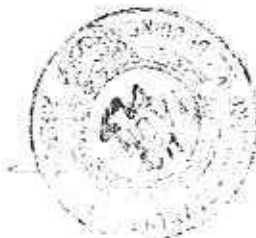
Peraltro, siamo ad informare che sono in corso trattative ravvicinate sia per una commercializzazione diretta che per un affidamento in toto a vari fondi d'investimento con espressioni positive di raggiungimento degli obiettivi prefissati il che comporta un certo lasso di tempo.-

Per quanto sopra, siamo a richiedere uno slittamento di 90 (novanta) giorni di tutti i parametri temporali indicati nel contratto in oggetto.-

Certi dell'accoglimento della richiesta, per cui rimaniamo in attesa della presente controfirmata, siamo a porgere i ns. migliori saluti.-

S. e R. S.r.l.
Promissaria Acquirente
Dott. Riccardo MUSCHI

Per accettazione:
Promettente Venditore
Dott. Ing. Giovanni PULEJO



Entrate
00007112 000028EA WD4MH001
00587256 14/11/2011 12:01:49
0001-00009 C2AC253C8D83E116
IDENTIFICATIVO : 01100657405941



Entrate
00007112 000028EA WD4MH001
00587256 14/11/2011 12:01:13
0001-00009 A954044C78555896
IDENTIFICATIVO : 01100657406019



Entrate
00007112 000028EA WD4MH001
00587256 14/11/2011 12:01:34
0001-00009 883E11913730901F
IDENTIFICATIVO : 01100657405974



CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

TRA

La società S. e R. S.r.l., con sede legale in 33034 - Fagagna (UD) Via Sotto gli Orti N°4, Codice Fiscale e numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di Udine n. 02597990304, quale società di sviluppo immobiliare focalizzata, tra l'altro, nella realizzazione di grandi strutture commerciali da ricollocare ad investitori immobiliari istituzionali (fondi di investimento, primarie società immobiliari, etc.) in persona del suo legale rappresentante, Dott. Muschi Riccardo, nato a Gemona del Friuli (UD) il 07.11.1957 e domiciliato per la sua carica a Fagagna (UD) Via Sotto gli Orti, N° 4 Codice Fiscale MSC RCR 57S07 D962I qui di seguito, denominata anche "Promissaria Acquirente" ovvero "S.e R.");

una parte -

E

I Sigg.ri Pulejo Giovanni, nato a Santo Stefano di Camasira (ME) il 12.05.1945 e residente in Barcellona P.G. (ME), nella Via Roma n. 14, C.F. PLJ GNN 45E12 I370W; Pulejo Rita, nata a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) il 23.02.1957 ed ivi residente nella Via Longano n. 60, C.F. PLJ RTI 57B63 A6380; Pulejo Giovanna, nata a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) l'11.02.1963 ed ivi residente nella Via Roma n. 14, C.F. PLJ GNN 63B51 A638E queste ultime qui rappresentate dal fratello sig. Pulejo Giovanni (qui di seguito congiuntamente denominati anche "Promittenti Venditori")

- dall'altra parte -



14265
14 NOV 2011
ALLEGATO ALL'ATTO N°
CONSTATO A UDINE IL
SERIE 3 - PRIVATI N.A.



qui di seguito, singolarmente la "Parte" e congiuntamente le "Parti").

PREMESSO CHE

a) dell'area sita in Barcellona Pozzo di Gotto, località "Coccomelli" o "Saja d'agri", della superficie catastale complessiva di ettari uno e metri quadrati ottomilacinquecentosessantaneve (ha. 1 e mq. 8.569) individuata nel Catasto Terreni del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto al foglio di mappa 10 con le particelle:

-180, agrumeto cl. 2°, mq. 8.869, R.D. Euro 320,63, R.A. Euro 100,77;

-225, fabbricato rurale s.r., mq. 50;

-378, agrumeto cl. 2°, mq. 4.740, R.D. Euro 154,22, R.A. Euro 53,86;

-380, agrumeto cl. 2°, mq. 4.260, R.D. Euro 138,61, R.A. Euro 48,40;

-973, agrumeto cl. 2°, mq. 120, R.D. Euro 4,34, R.A. Euro 1,36;

-1121, agrumeto cl. 2°, mq. 120, R.D. Euro 4,34, R.A. Euro 1,36;

-1122, agrumeto cl. 2°, mq. 50, R.D. Euro 1,81, R.A. Euro 0,57;

-1124, agrumeto cl. 2°, mq. 360, R.D. Euro 13,01, R.A. Euro 4,09

è proprietario il suddetto Pulejo Giovanni per essere allo stesso pervenuta in forza della successione in morte di Pulejo Lucrezia, deceduta il 17 giugno 1999, devolutasi giusta testamento pubblico ricevuto dal notaio Sebastiano Biondo di Naso in data 6 maggio 1999 e passato agli atti tra vivi con verbale a rogito stesso notaio Biondo del 16 luglio 1999 reg. al n. 865 (den. di succ. n. 848 vol. 27 Ufficio del Registro di Barcellona Pozzo di Gotto)

stante che, con verbale redatto dal Cancelliere del Tribunale di Messina in data 4 agosto 1999, registrato in data 12 agosto 1999 al n. 583 serie 4^a, la signora Micalizzi Maria, nata a Nizza di Sicilia il 24 agosto 1923, l'altra designata erede testamentaria della *de cuius*, Pulejo Lucrezia, ha rinunciato all'eredità alla medesima devoluta, onde la stessa si è accresciuta a favore dell'altro coerede Pulejo Giovanni;

b) dell'area sita in Barcellona Pozzo di Gotto, località "Coccomelli" o "Saja d'agri", della superficie catastale complessiva di metri quadrati novemilaseicento (mq. 9.600) individuata nel Catasto Terreni del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto al foglio di mappa 10 con la particella;

-179, agrumeto cl. 1°, mq. 8.150, R.D. Euro 364,09, R.A. Euro 117,86;

-467, agrumeto cl. 2°, mq. 1.450, R.D. Euro 52,42, R.A. Euro 16,47;

è proprietaria la suddetta Pulejo Rita per essere alla stessa pervenuta in forza della successione in morte di Pulejo Antonino, deceduto il 18 dicembre 1969, devolutasi giusta testamento olografo del 15 ottobre 1969 pubblicato con verbale a rogito notaio Giovanni Monforte di Messina del 5 gennaio 1970 reg. al n. 275 (den. di succ. n. 93 vol. 114 Ufficio del Registro di Barcellona Pozzo di Gotto) gravata dall'usufrutto a favore di Gulioso Francesca, nata a Santo Stefano di Camastra il 7 dicembre 1922, riunitosi alla nuda proprietà per morte della stessa avvenuta il 25 febbraio 1997;

c) dell'area sita in Barcellona Pozzo di Gotto, località "Coccomelli" o "Saja d'agri", della superficie catastale complessiva di ettari tre e metri quadrati ottocentonovantaquattro (ha. 3 e mq. 894), individuata nel Catasto Terreni del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto al foglio di mappa 10 con le particelle:

- 464, agrumeto cl. 2°, mq. 9.920, R.D. Euro 358,63, R.A. Euro 112,71;

- 465, agrumeto cl. 2°, ha. 1 e mq. 2.317, R.D. Euro 445,28, R.A. Euro 139,95;

- 472, agrumeto cl. 2°, mq. 3.460, R.D. Euro 112,58, R.A. Euro 39,31;

- 475, agrumeto cl. 2°, mq. 1.677, R.D. Euro 52,83, R.A. Euro 19,05;

- 687, orto irr. cl. 1°, mq. 3.520, R.D. Euro 164,52, R.A. Euro 67,26;

è proprietaria la suddetta Pulejo Giovanna per essere alla stessa pervenuta quanto alla porzione individuata con la particella 464 in forza della sopra citata successione testamentaria in morte di Pulejo Antonino e quanto alla restante porzione in forza della successione in morte di Pulejo Giuseppe, deceduto il 4 aprile 1999, devolutasi giusta testamento olografo del 10 dicembre 1982 pubblicato con verbale a rogito notaio Felice Spinella di Barcellona Pozzo di Gotto del giorno 11 maggio 1999 reg. al n. 391 (den. di succ. n. 661 vol. 27 Ufficio del Registro di Barcellona Pozzo di Gotto) gravata dall'usufrutto a favore della

suddetta Micalizzi Maria, riunitosi alla nuda proprietà per morte della stessa avvenuta il giorno 11 novembre 2004;

d) dell'area sita in Barcellona Pozzo di Gotto, località "Coccomelli" o "Saja d'agri", della superficie catastale complessiva di metri quadrati cinquemilasettecentosettantotto (mq. 5.778) individuata nel Catasto Terreni del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto al foglio di mappa 10 con le particelle:

-175, agrumeto cl. 1°, mq. 4.760, R.D. Euro 195,44, R.A. Euro 68,83;

-700, agrumeto cl. 2°, mq. 440, R.D. Euro 14,32, R.A. Euro 5,00;

-702, vigneto cl. 1°, mq. 378, R.D. Euro 6,05, R.A. Euro 2,05;

-970, agrumeto cl. 1°, mq. 40, R.D. Euro 1,64, R.A. Euro 0,58;

-971, vigneto cl. 1°, mq. 40, R.D. Euro 0,64, R.A. Euro 0,22;

-972, agrumeto cl. 2°, mq. 120, R.D. Euro 3,90, R.A. Euro 1,36;

sono comproprietari, in ragione di un terzo (1/3) indiviso ciascuno, i suddetti Pulejo Giovanni, Pulejo Rita e Pulejo Giovanna per essere agli stessi pervenuta in forza della successione in morte della suddetta Gulioso Francesca devolutasi per legge (den. di succ. n. 255 vol. 25 Ufficio del Registro di Barcellona Pozzo di Gotto);

e) le suddette aree, della superficie catastale complessiva di ettari sei e metri quattromila ottocento quarantuno (ha. 6 e mq. 4.841) ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, adottato con Deliberazione Commissariale n.1/2003 e approvato con D.D. n.106 del 08/02/2007, emesso dall'Assessorato regionale TT.AA., pubblicato

nella G.U.R.S. n. 20 del 27/04/2008 in parte in zona art. 139 Centro intermodale merci (C.I.M.), in parte in zona art. 130 (Aree per la viabilità), in parte in zona art.97 zona filra (allargamento e servizi dei trasporti e della mobilità) ed in parte in zona art. 136 zona area ferroviaria, come dichiarano i Promittenti Venditori e che sino ad oggi non sono intervenute modificazioni;

f) i Promittenti Venditori intendono oggi promettere la vendita di una parte delle aree sopra richiamate, della superficie catastale di ettari cinque e metri quadrati cinquemiladuecentotrentotto (ha. 5 e mq. 5.238), meglio individuata nel successivo Articolo 2 del presente atto, e la Società S.e R. S.r.l. intende prometterne l'acquisto (ai patti ed alle condizioni dettagliatamente specificate nel prosieguo del presente atto) per destinarla alla costruzione di un centro commerciale, previo ottenimento delle relative autorizzazioni amministrative;

Tutto ciò premesso, tra le Parti come sopra identificate e rappresentate

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1: PREMESSE

1.1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare di compravendita.

ARTICOLO 2: OGGETTO

2.1. I Promittenti Venditori, ciascuno per la porzione di cui è esclusivo proprietario e solidalmente per la porzione in proprietà comune indivisa, promettono e si obbligano a vendere alla Promissaria Acquirente che promette e si obbliga ad acquistare per se, persona, società o ente che la stessa

indicherà al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita, quanto appresso descritto, facente parte dell'intero fondo descritto alle lettere a), b), c) e d) delle premesse, e precisamente:

lotto di terreno in Barcellona Pozzo di Gotto, località "Coccomelli" o "Saja d'agri", della superficie complessiva di ettari cinque e metri quadrati cinquemiladuecentotrentotto (ha. 5 e mq. 5.238) individuato nel Catasto Terreni del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto al foglio di mappa 10 con le particelle:

- 180, agrumeto cl. 2°, mq. 8.869, R.D. Euro 320,63, R.A. Euro 100,77;
- 225, fabbricato rurale s.r., mq. 50;
- 378, agrumeto cl. 2°, mq. 4.740, R.D. Euro 154,22, R.A. Euro 53,86;
- 380, agrumeto cl. 2°, mq. 4.260, R.D. Euro 138,61, R.A. Euro 48,40;
- 973, agrumeto cl. 2°, mq. 120, R.D. Euro 4,34, R.A. Euro 1,36;
- 1121, agrumeto cl. 2°, mq. 120, R.D. Euro 4,34, R.A. Euro 1,36;
- 1122, agrumeto cl. 2°, mq. 50, R.D. Euro 1,81, R.A. Euro 0,57;
- 1124, agrumeto cl. 2°, mq. 360, R.D. Euro 13,01, R.A. Euro 4,09;
- 464, agrumeto cl. 2°, mq. 9.920, R.D. Euro 358,63, R.A. Euro 112,71;
- 475, agrumeto cl. 2°, mq. 1.677, R.D. Euro 52,83, R.A. Euro 19,05;
- 700, agrumeto cl. 2°, mq. 440, R.D. Euro 14,32, R.A. Euro 5,00;
- 702, vigneto cl. 1°, mq. 378, R.D. Euro 6,05, R.A. Euro 2,05;

- 970, agrumeto cl. 1°, mq. 40, R.D. Euro 1,64, R.A. Euro 0,58;
- 971, vigneto cl. 1°, mq. 40, R.D. Euro 0,64, R.A. Euro 0,22;
- 972, agrumeto cl. 2°, mq. 120, R.D. Euro 3,90, R.A. Euro 1,36;

e con porzione delle particelle:

- 179, agrumeto cl. 1°, mq. 8.150, R.D. Euro 364,09, R.A. Euro 117,86;
- 467, agrumeto cl. 2°, mq. 1.450, R.D. Euro 52,42, R.A. Euro 16,47;
- 465, agrumeto cl. 2°, ha. 1 e mq. 2.317, R.D. Euro 445,28, R.A. Euro 139,95;
- 472, agrumeto cl. 2°, mq. 3.460, R.D. Euro 112,58, R.A. Euro 39,31;
- 687, orto irr. cl. 1°, mq. 3.520, R.D. Euro 164,52, R.A. Euro 67,26;
- 175, agrumeto cl. 1°, mq. 4.760, R.D. Euro 195,44, R.A. Euro 68,83;

di maggiore consistenza.

Le Parti precisano che le aree oggetto del presente preliminare sono quelle perimetrate in colore giallo nella planimetria che qui si allega sotto la lettera "A", e saranno esattamente individuate nei dati catastali prima della stipula del definitivo a seguito di apposito frazionamento da predisporci a cura e spese dei Promittenti Venditori.

2.2.I Promittenti Venditori dichiarano di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del compendio immobiliare di cui al presente preliminare e che lo stesso verrà trasferito, al momento della stipula dell'atto definitivo di compravendita, con

tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni, ragioni, adiacenze e pertinenze, accessori e dipendenze, libero da persone, affittanze in essere e prelievi agrarie, nonché da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, liti in corso, ad eccezione di quanto previsto al punto f) delle Premesse ed al successivo Art. 6.2.

Il lotto di terreno in oggetto sarà inoltre compravenduto libero da servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fatta eccezione per la porzione individuata con le particelle 1094, 1088, 1089, 1095, 1131, 1130 e 1129 del foglio di mappa 10, sulla quale insiste una servitù di passaggio di una condotta fognaria comunale, il cui tracciato all'interno dell'area viene evidenziato in rosso nell'allegata planimetria (All. "A"). Di detta servitù la Promissaria Acquirente si dichiara edotta ed in merito alla stessa non solleva eccezione alcuna.

2.3. La Promissaria Acquirente dichiara di avere visitato quanto oggetto del presente preliminare di vendita e di averlo trovato di proprio gradimento.

ARTICOLO 3: CONDIZIONI SOSPENSIVE

3.1. Il presente contratto preliminare di compravendita deve intendersi sospensivamente condizionato all'integrale verificarsi delle seguenti condizioni:

3.1.1. che venga approvato dagli Enti preposti lo Strumento Urbanistico Attuativo che consenta di edificare sull'area di cui al precedente Art. 2 una grande struttura di vendita con una superficie coperta di almeno mq. 23.000 entro il termine del 31 gennaio 2012;

3.1.2. che venga ottenuto, da parte degli Uffici competenti, ogni Autorizzazione, parere, nulla osta e quant'altro necessario e/o utile per l'attivazione dell'intervento, ed in particolare l'autorizzazione amministrativa necessaria all'apertura di una grande struttura di vendita, con area vendita di almeno mq. 18.000, di cui mq. 5.000 alimentari e mq. 13.000 non alimentari entro il termine del 31 gennaio 2012 ovvero, in caso di proroga ai sensi dell'Art. 3.4. che segue, entro il termine del 30 giugno 2012;

3.1.3. che il Comune di Barcellona Pozzo di Gotto abbia rilasciato Concessione Edilizia (ovvero provvedimento equivalente) che consenta l'edificazione di un Centro Commerciale come sopra prospettato entro il termine del 31 gennaio 2012 ovvero, in caso di proroga ai sensi dell'Art. 3.4. che segue, entro il termine del 30 giugno 2012;

3.1.4. che la Promissaria Acquirente riesca a raggiungere l'auspicato obiettivo minimo della commercializzazione anticipata e parziale del 50% (Cinquanta per Cento) delle superfici utili del progetto entro il termine del 30 luglio 2011.

3.2. Qualora la condizione di cui al Art. 3.1.4 che precede, non si fosse verificata entro il termine del 30 luglio 2011, il presente atto dovrà ritenersi come posto nel nulla, incapace di produrre effetto alcuno e non darà diritto a nessuna delle parti di ottenere alcun risarcimento o indennizzo a nessun titolo.

3.3. Qualora entro il termine del 30 luglio 2011 si verifichi la condizione di cui all'Art. 3.1.4 che precede ovvero la Promissaria Acquirente rinunci a detta condizione ai sensi

dell'Art. 3.5. che segue, ma entro il successivo termine del 31 gennaio 2012 non si verifichi la condizione di cui all'Art. 3.1.1 che precede, il presente atto dovrà ritenersi come posto nel nulla, incapace di produrre effetto alcuno e non darà diritto a nessuna delle parti di ottenere alcun risarcimento o indennizzo a nessun titolo, ad eccezione di quanto stabilito ai successivi Artt. 3.4., 5.5. e 5.6., neanche a titolo di rimborso spese sostenute.

3.4. Nell'ipotesi che alla data del 31 gennaio 2012 risultino verificate le condizioni di cui ai precedenti Artt. 3.1.4 e 3.1.1, ovvero la Promissaria Acquirente abbia rinunciato ad una o entrambe di dette condizioni ai sensi dell'Art. 3.5, ma non risultino ancora verificate le condizioni di cui agli Artt. 3.1.2. e 3.1.3, alla Promissaria Acquirente è riservata la facoltà di prorogare - mediante mera comunicazione scritta da inviare ai Promittenti Venditori entro i 15 giorni successivi allo spirare del termine del 31 gennaio 2012 - il termine medesimo al 30 giugno 2012 al fine di consentire l'avverarsi della condizione di cui ai precedenti Artt. 3.1.2 e 3.1.3.

3.5. Resta inteso che ciascuna delle condizioni sospensive di cui all'Art. 3.1. deve intendersi posta nell'esclusivo interesse della Promissaria Acquirente e pertanto potrà essere dalla stessa rinunciata prima del suo verificarsi mediante comunicazione scritta a mezzo lettera raccomandata a.r. da inviare ai Promittenti Venditori: (i) entro il 30 luglio 2011 per la rinuncia all'avveramento della condizione di cui all'Art. 3.1.4; (ii) entro il 31 gennaio 2012 per la rinuncia all'avveramento

della condizione di cui all'Art. 3.1.1; (iii) ovvero, entro il termine del 30 giugno 2012, nell'ipotesi in cui sia intervenuta la proroga prevista dal precedente Art. 3.4., per la rinuncia all'avveramento delle condizioni di cui agli Artt. 3.1.2. e 3.1.3..

ARTICOLO 4: FACOLTA' DELLA PROMISSARIA ACQUIRENTE

4.1. La Promissaria Acquirente, o sua nominata, qualora entro il termine del 30 luglio 2011 si verifichi la condizione di cui all'Art. 3.1.4 che precede ovvero la Promissaria Acquirente rinunci a detta condizione ai sensi dell'Art. 3.5., si impegna a progettare e costruire un complesso commerciale, previa consulenza di professionisti di fiducia di entrambe le Parti regolarmente iscritti all'albo degli Ingegneri o degli Architetti, ed a tal fine ha facoltà di presentare istanze agli Enti e alle Autorità competenti al fine di ottenere l'approvazione del piano particolareggiato, l'approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione relative al suddetto piano particolareggiato e la relativa concessione edilizia, l'approvazione del progetto e la relativa concessione edilizia, l'autorizzazione commerciale ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della Legge Regione Sicilia del 22/12/1999 n. 28 e successive modificazioni ed integrazioni in materia di apertura di grandi strutture di vendita, il nulla osta paesaggistico ove necessario, nonché ogni altra licenza e autorizzazione necessaria per la realizzazione e commercializzazione dell'opera.

Gli onorari e le spese per tutte le attività sopra specificate, comprese quelle per la realizzazione e la cessione delle

aree e delle opere da convenzionare con il Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, in esecuzione dello strumento urbanistico attuativo, restano a carico della parte Promissaria Acquirente.

4.2. La Promissaria Acquirente è espressamente facultata, anche a mezzo di professionisti all'uopo incaricati, e previo congruo preavviso, ad effettuare sopralluoghi, rilievi topografici, sondaggi geologici e geotecnici e più in generale quanto necessario e/o solo opportuno per la elaborazione e definizione degli atti progettuali.

ARTICOLO 5: PREZZO - TERMINI E MODALITÀ DI PAGAMENTO

5.1. Il prezzo di compravendita dell'area in promessa viene stabilito a misura in ragione di € _____ per mq oltre IVA e/o imposte a norma di legge e quindi, sul presupposto dell'esattezza della superficie del terreno come sopra indicata, il corrispettivo che la Promissaria Acquirente dovrà pagare ai Promittenti Venditori viene stimato in complessivi € _____

5.2. Il prezzo di cui sopra sarà corrisposto ai Promittenti Venditori in misura proporzionale alla proprietà di ciascuno di essi promessa in vendita.

5.3. Le Parti espressamente convengono che si procederà, prima della stipula dell'atto di compravendita, alla misurazione ed al frazionamento del terreno ad opera di due tecnici iscritti all'ordine dei Geometri, all'uopo incaricati da entrambe le Parti, che provvederanno anche alla picchettazione sui luoghi dello stesso terreno promesso in vendita.

Conseguentemente, le parti convengono che il corrispettivo di compravendita effettivamente dovuto sarà determinato tenendo conto della eventuale maggiore o minore superficie dell'area da cedere rilevata a seguito delle misurazioni e del frazionamento di cui sopra e tenuto conto del prezzo unitario come stabilito al precedente Art. 5.1.

5.4. Il corrispettivo che risulterà dovuto sulla base dell'effettiva superficie oggetto di compravendita (calcolata a seguito della misurazione e frazionamento sopra indicati) sarà automaticamente rivalutato in misura corrispondente al 100% della variazione dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai come accertato dall'ISTAT a partire dal 01.01.2012 e sino all'ultimo giorno del mese precedente la stipula del contratto definitivo per il quale sono disponibili i dati ISTAT.

5.5. Il corrispettivo di cui all'art. 5.1. che precede sarà pagato secondo le seguenti modalità:

- a) Quanto ad €. titolo
di caparra confirmatoria, verranno versati all'atto del verificarsi della condizione di cui al Art. 3.1.4 che precede ovvero contestualmente alla rinuncia della Promissaria Acquirente a detta condizione ai sensi dell'Art. 3.5. entro il 30 luglio 2011;
- b) quanto ad ulteriori €
a titolo di ulteriore caparra confirmatoria, verranno versati all'atto del verificarsi della condizione di cui all'Art. 3.1.1 che precede ovvero contestualmente alla rinuncia della Promissaria Acquirente a detta condizione ai sensi dell'Art. 3.5. entro e non oltre il 31 gennaio 2012;

c) quanto ai rimanenti €.

ovvero quella diversa somma che risulterà dalla misurazione e dal frazionamento di cui al precedente Art. 5.3., adeguata in considerazione di quanto previsto all'Art. 5.4. che precede, oltre l'intera IVA e/o imposte a norma di legge, a titolo di saldo prezzo, verranno corrisposti all'atto della stipula del rogito notarile di trasferimento della proprietà.

5.6. Con riguardo alle somme di cui all'Art. 5.5 che precede *sub a)* e *b)*, ferma ed impregiudicata la disciplina di cui all'Art. 1385 C.C., le parti si danno atto che, in ipotesi di mancato avveramento anche di una sola delle condizioni sospensive di cui all'Art. 3.1.1, 3.1.2 e 3.1.3 e di mancata rinuncia della Promissaria Acquirente al verificarsi di tale condizione (come disciplinata dall'art. 3.5.), gli importi già versati ai sensi dell'Art. 5.5 che precede *sub a)* e *sub b)* saranno trattenuti e fatti propri dai Promittenti Venditori a titolo di forfetario compenso per gli obblighi assunti con il presente atto nei confronti della Promissaria Acquirente e precisamente: (i) in caso di avveramento della condizione di cui all'Art. 3.1.4. ovvero di rinuncia alla stessa da parte della Promissaria Acquirente ai sensi dell'Art. 3.5. che precede entro il 31 luglio 2011 ma di non avveramento di una o tutte delle condizioni di cui agli Artt. 3.1.1, 3.1.2 e 3.1.3 né di rinuncia alle stesse da parte della Promissaria Acquirente entro il 31 gennaio 2012, i Promittenti Venditori tratterranno l'importo di cui all'Art. 5.5 che precede *sub a)*; (ii) in caso di avveramento della condizione

di cui all'Art. 3.1.4. ovvero di rinuncia alla stessa da parte della Promissaria Acquirente ai sensi dell'Art. 3.5. che precede entro il 31 luglio 2011 nonché di avveramento della condizione di cui all'Art. 3.1.1. ovvero di rinuncia alla stessa da parte della Promissaria Acquirente ai sensi dell'Art. 3.5. che precede entro il 31 gennaio 2012, ma di non avveramento di una o entrambe le condizioni di cui agli Artt. 3.1.2 e 3.1.3 né di rinuncia alle stesse da parte della Promissaria Acquirente entro il 31 gennaio 2012 ovvero entro il termine del 30 giugno 2012, nell'ipotesi in cui sia intervenuta la proroga prevista dal precedente Art. 3.4., i Promittenti Venditori tratterranno gli importi di cui all'Art. 5.5 che precede sub a) e sub b).

Nella diversa ipotesi in cui si addivena alla sottoscrizione del definitivo contratto di compravendita, le somme sopra indicate saranno portate in conto saldo prezzo ed assoggettate ad IVA e/o imposte di Legge all'atto della stipula del medesimo atto pubblico di trasferimento della proprietà.

ARTICOLO 6: OBBLIGHI E DICHIARAZIONI

DEI PROMITTENTI VENDITORI

6.1. I Promittenti Venditori si impegnano ad esibire ed a sottoscrivere documenti e istanze richiesti e/o necessari per la presentazione e approvazione dei progetti, senza aggravio alcuno di spesa o prestazioni di garanzia a qualsiasi titolo.

6.2. I Promittenti Venditori, in relazione a quanto previsto dalla Legge n. 353 del 21 Novembre 2000, dichiarano che per quanto loro è dato conoscere, il Comune di Barcellona Pozzo di

Gotto non ha ancora provveduto a redigere la mappa del territorio percorso dal fuoco e quindi soggetto al relativo vincolo e che comunque la zona in cui il "lotto di Lerreno" in oggetto è posto non è stata interessata da incendi, almeno negli ultimi quindici anni.

ARTICOLO 7: ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA

7.1. L'atto pubblico di compravendita verrà stipulato, avanti a Notaio di fiducia dei Promittenti Acquirenti comunque del Distretto Notarile di Messina, Barcellona Pozzo di Gotto, Patti e Mistretta, entro il termine essenziale ex art. 1457 cod. civ. di novanta(90) giorni decorrenti dall'avveramento delle condizioni di cui al precedente Art. 3.1. ovvero dal ricevimento da parte dei Promittenti Venditori della comunicazione della Promissaria Acquirente di rinuncia all'avveramento di una o più delle condizioni medesimo.

I Promittenti Venditori comunicheranno alla Promissaria Acquirente con almeno quindici (15) giorni di preavviso il nominativo del Notaio rogante nonché la data e l'ora di stipula del contratto definitivo.

7.2. Il presente atto non è traslativo della proprietà. Proprietà e possesso verranno trasferiti in capo alla Promissaria Acquirente a decorrere dalla data della stipula dell'atto pubblico di cui sopra e da tale data decorreranno gli effetti giuridici ed economici della vendita.

7.3. Entro un mese dall'inizio dei lavori di edificazione della grande struttura di vendita, la Promissaria Acquirente si obbliga, ancor prima di eliminare le attuali recinzioni, ad

avviare - a sua cura e spese - la recintazione della parte di terreno rimasta in proprietà ai Promittenti Venditori e non recintata, lungo il confine, con muro avente caratteristiche costruttive meglio individuate negli allegati disegni (All. "B"), divenendo tale muro in comproprietà con gli stessi Promittenti Venditori.

Resta inteso che i lavori di recintazione di cui sopra potranno avere corso unicamente a seguito dell'ottenimento - a cura e spese dei Promittenti Venditori - di ogni necessaria autorizzazione, permesso e/o nulla osta amministrativo.

7.4. La Promissaria Acquirente si dichiara edotta del fatto che sulla particella 687 esiste un pozzo trivellato profondo circa trenta metri per la captazione di acque sotterranee necessarie per la irrigazione dell'agrumeto esistente e, nel caso in cui detto pozzo venisse interessato dai lavori oggetto della presente promessa, la stessa Promissaria Acquirente provvederà ad eseguire, a sua cura e spese, uguale pozzo nell'area che resta nella disponibilità dei Promittenti venditori ed idoneo ad irrigare tale restante area.

Resta inteso che i lavori di esecuzione del nuovo pozzo di cui sopra potranno avere corso unicamente a seguito dell'ottenimento - a cura e spese dei Promittenti Venditori - di ogni necessaria autorizzazione, permesso e/o nulla osta amministrativo.

7.5. I frutti pendenti alla data della stipula del contratto definitivo di compravendita e quelli che risulteranno ancora pendenti nei 15 giorni successivi alla stipula medesima, saranno considerati di proprietà dei Promittenti Venditori, i quali

avranno il diritto di raccogliarli, a mezzo di personale dagli stessi incaricato, senza dover corrispondere alcunché alla Promissaria Acquirente. In questo caso, la recinzione di cui al Art. 7.3 sarà effettuata dalla Promissaria Acquirente dopo il completamento delle operazioni di raccolta dei frutti, la quale - in ogni caso - non potrà protrarsi oltre il quindicesimo (15°) giorno successivo alla stipula del rogito notarile di trasferimento della proprietà.

ARTICOLO 8: NATURA DEL CONTRATTO FORMA DEL CONTRATTO ED EVENTUALI MODIFICHE

8.1. Il suddetto contratto è un preliminare di vendita e non determina effetti traslativi della proprietà.

8.2. Qualunque aggiunta o modifica del presente preliminare dovrà risultare da atto scritto. In nessun caso varrà la prova testimoniale.

ARTICOLO 9: REGIME FISCALE, SPESE ED IMPOSTE

9.1. Il suddetto contratto sarà assoggettato ad IVA e/o imposte nella misura prevista per legge che sarà a carico della Promissaria Acquirente. Tutte le imposte, tasse, contributi, oneri, ecc., inerenti il "lotto di terreno" in promessa e maturati anteriormente alla data del rogito notarile, restano ad esclusivo carico dei Promittenti Venditori, mentre quelli maturati successivamente al rogito saranno a carico della Promissaria Acquirente.

9.2. Le spese per l'atto notarile, spese tecniche, di trascrizione e per imposta di registro relative all'atto di

compravendita, nonché quelle connesse e dipendenti, saranno interamente a carico della parte Promissaria Acquirente.

9.3. Le Parti precisano che il presente contratto non è stato concluso alla presenza di alcun mediatore ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c., e che le eventuali spese ed onorari da pagare a professionisti che avranno a collaborare alla redazione del presente contratto, come specificato all' Art.4.1, saranno a carico della Promissaria Acquirente.

ARTICOLO 10: COMUNICAZIONI

10.1. Tutte le comunicazioni previste dal presente Preliminare o ad esso relative devono essere effettuate per iscritto e saranno considerate validamente effettuate:

- in caso di comunicazione inviata per lettera, raccomandata o telegramma, al ricevimento della stessa;
- in caso di comunicazione inviata via fax, al ricevimento da parte del mittente della conferma dell'avvenuto ricevimento della comunicazione da parte del destinatario.

10.2. Tutte le comunicazioni previste dal presente Preliminare dovranno essere inviate ai seguenti indirizzi:

- se ai Promittenti Venditori:

collettivamente, all'attenzione dell'ing. Giovanni Pulejo -- Via Immacolata, 26, Barcellona P.G. (ME) - 98051 Tel/Fax 090/9702884;

- se alla Promissaria Acquirente:

S. e R. S.R.L., con sede legale in in 33034 - Fagagna (UD) Via Sotto gli Orti N°4, tel.: 0432/810386, fax: 0432/803757

All'attenzione del Dott. Muschi Riccardo

10.3. Tali indirizzi potranno essere modificati mediante comunicazioni scritte da inviarsi all'altra Parte con le modalità sopra indicate.

ARTICOLO 11: FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia dovesse sorgere tra le Parti in ordine alla validità, all'efficacia, all'interpretazione e/o all'esecuzione del presente atto, ovvero del definitivo contratto di compravendita, ivi compresa la loro risoluzione, sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.

ARTICOLO 12: DISPOSIZIONI FINALI

12.1. Le Parti convengono di sottoscrivere e scambiare tutti gli atti e gli altri documenti e di eseguire tutte quelle attività che siano necessarie per il raggiungimento degli scopi del Contratto.

12.2. Il presente contratto dovrà essere interpretato ed eseguito secondo buona fede, avendo riguardo alla comune intenzione delle Parti ed al risultato sostanziale che, con la sottoscrizione del presente atto, esse intendono ragionevolmente perseguire.

12.3. Tutti i titoli presenti sono inseriti solo per convenienza e per un facile richiamo e non devono essere considerati nella costruzione o nell'interpretazione di alcuna delle clausole del Preliminare.

12.4. La dichiarazione parziale di nullità di qualsiasi parte del presente preliminare non comporta automaticamente la totale nullità dello stesso.

12.5. Ogni Parte si impegna a porre in essere ogni attività che possa essere richiesta dalla Legge, o possa essere ritenuta

necessaria per perseguire gli obiettivi e lo scopo del Preliminare.

12.6. Le Parti convengono e si danno reciprocamente atto che gli adempimenti oggetto del contratto formano un'unica operazione sicché è espressamente esclusa qualsiasi possibilità di adempimento parziale.

ARTICOLO 13: ALLEGATI

Vengono allegati al presente contratto i seguenti documenti:

All. A: Planimetria del "TERRENO";

All. B: Particolari costruttivi del muro di cinta.

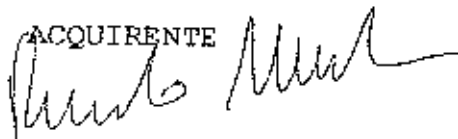
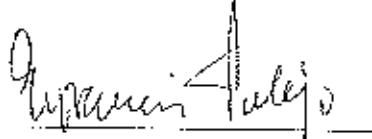
Barcellona P.G., li 04 maggio 2011

I PROMITTENTI

LA PROMISSARIA

VENDITORI

ACQUIRENTE



Giovanni Pulejo

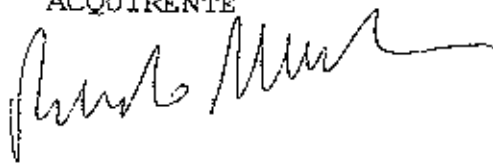
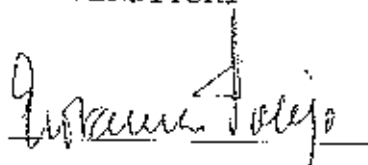
Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1341, II co., C.C., si richiamano e specificamente si approvano i seguenti articoli: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.

I PROMITTENTI

LA PROMISSARIA

VENDITORI

ACQUIRENTE



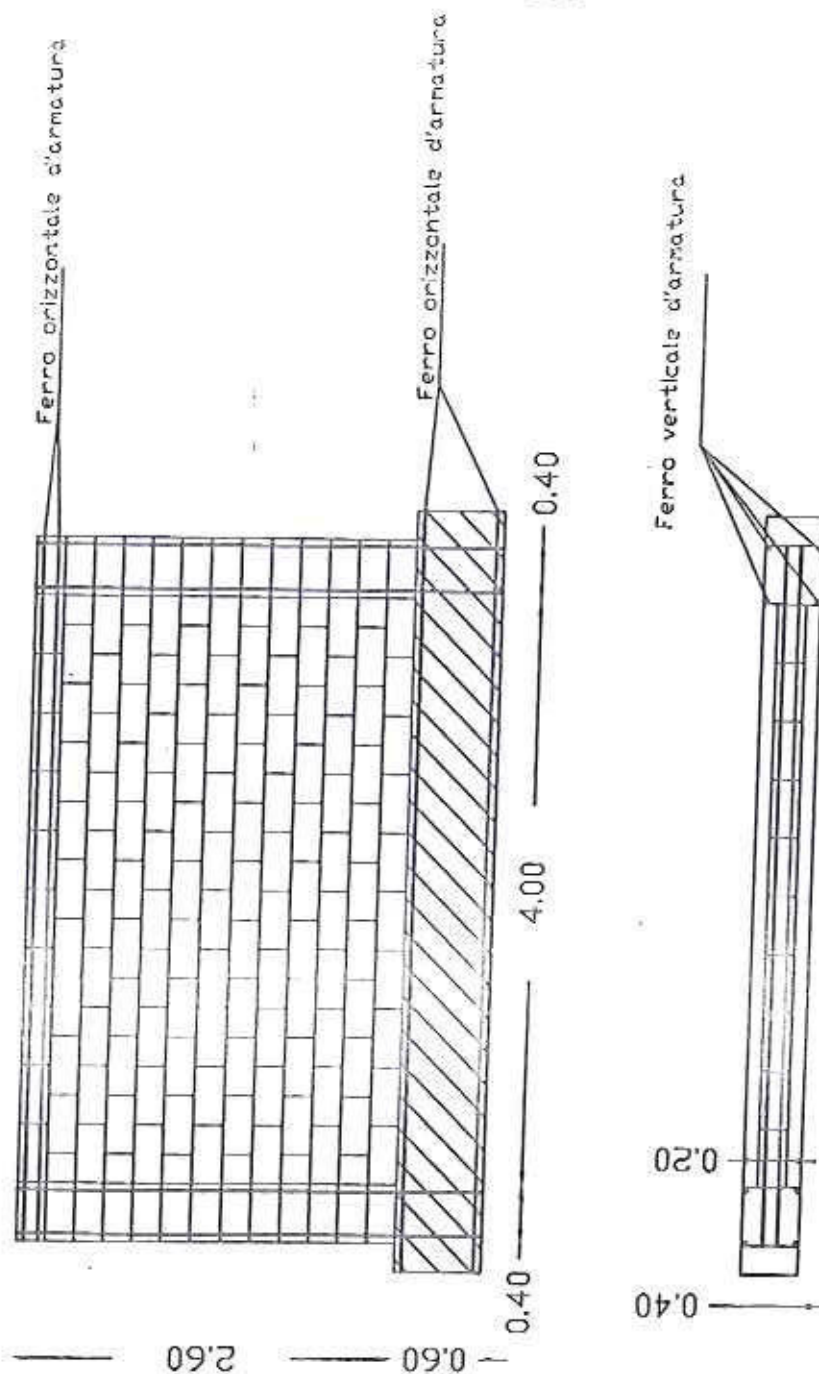
Giovanni Pulejo



Luigi

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Entrate
00007112 000021
00587262 14/11
0001-0009 21
IDENTIFICATIVO :
0 1 10 065741

PARTICOLARE MURO RECINZIONE
CON BLOCCHI FACCIA VISTA CEMENTIZI



Emilio Fucini

Amo Mm



REGISTRO ALLEGATO II
REGISTRATO a UDINE II
SERIE S - PRIVATI N.A.



11265
14 NOV. 2011
P. L. PROV. PROVINCIALE
L'addetto
ALLEGATO "B"



PROCURA SPECIALE

Io sottoscritta, Giovanna Pulejo, nata a Barcellona P.G. (ME) il 11.2.1963 ed ivi residente, in via Roma, n. 14, con il presente atto, delego mio fratello, Ing. Giovanni Pulejo, nato a S. Stefano di Camastra (ME), il 12.5.1945 e residente in Barcellona P.G. (ME), Via Roma, 14, affinché sottoscriva per mio conto il contratto preliminare di compravendita della porzione di terreno di mia proprietà esclusiva e congiunta, sito in Barcellona P.G. (ME), località - Cocomelli" o - Saja dagri".

A tal fine, il suddetto procuratore speciale, potrà negoziare e concordare tutti i termini e le condizioni del contratto, firmare il relativo atto e fare insomma quant'altro all'uopo necessario, senza che mai possa essergli opposta limitazione o carenza di poteri.

Barcellona, li 04/05 2011

Giovanna Pulejo
Giovanna Pulejo



Julij R. K. K. K.



**MODELLO DI PAGAMENTO:
TASSE, IMPOSTE, SANZIONI
E ALTRE ENTRATE**

1. VERSAMENTO DIRETTO AL CONCESSIONARIO DI

UDINE

2. DELEGA IRREVOCABILE A

CREDITO
FISCALIALE
UDINE

AGENZIA/UFFICIO

PROV.

PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

3. NUMERO DI RIFERIMENTO (*)

DATI ANAGRAFICI

COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

NOME

DATA DI NASCITA

4. S. e. r. S.r.l.

SESSO M o F

COMUNE (o stato estero) DI NASCITA / SEDE SOCIALE

PROV.

CODICE FISCALE

giorno

mezzo

anno

☐

FAGAGNA

UD

02.5.97.99.03.04

COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

NOME

DATA DI NASCITA

5. PULEJO

SESSO M o F

COMUNE (o stato estero) DI NASCITA / SEDE SOCIALE

PROV.

CODICE FISCALE

giorno

mezzo

anno

M

S. STEFANO DI CAMASTRA

ME

PLJGNN45E12I370W

DATI DEL VERSAMENTO

6. UFFICIO O ENTE

7. COD. TERRITORIALE (*)

8. CONTENZIOSO

9. CAUSALE

10. ESTREMI DELL'ATTO O DEL DOCUMENTO

TLQ

codice

sub. codice (*)

☐

RP

Anno

Numero

11. CODICE TRIBUTO

12. DESCRIZIONE (*)

13. IMPORTO

14. COD. DESTINATARIO

10.9T
10.9T
10.9T
10.9T
10.9T
10.9T
67.1T
73.1T

UDINE
CREDITO FISCALIALE
14 NOV. 2011
Cassa 1439

168,00
168,00
168,00
168,00
168,00
168,00
100,80
4,75
1.113,55

PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO

EURO (lettere)

ESTREMI DEL VERSAMENTO

DA COMPIRE A CURA DEL CONCESSIONARIO, DELLA BANCA O DELLE POSTE

DATA			CODICE CONCESSIONE/BANCA/POSTE	
giorno	mezzo	anno	AZIENDA	CAB/SPORTELLI
14	11	2011	03032	12300



PARTE RISERVATA ALL'UFFICIO

SERIE	NUMERO	DATA	TRIBUTI	IMPORTI	RETTIFICHE AI CODICI DI TRIBUTO e/o RELATIVI IMPORTI		
			REGISTRO ALTRO ERARIO		SERIE	NUMERO	DATA
			ALTRE AZIENDE		DA	A	IMPORTO
			TOTALE				

IMPORTO VERSATO:

CODICE UFFICIO	Si convalidano, sulla base del contenuto dell'atto, i dati risultanti dai Quadri A, B, C e D (E e F)	L'IMPIEGATO ADDETTO ALLA TASSAZIONE	L'IMPIEGATO ADDETTO ALLA REGISTRAZIONE
----------------	--	-------------------------------------	--

QUADRO A DATI GENERALI

ALL'UFFICIO DI **UDINE** Foglio N. **1** di tot. **1** N. DI REPERITORIO **1**

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE **0 2 5 9 7 9 9 0 3 0 4** DATA DI STIPULA/ADEMPIMENTO **2 6 1 0 2 0 1 1** DATA FINE PROROGA **1 1**

TIPOLOGIA DELL'ATTO **CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA** ADEMPIMENTO ☒ Pro ☐ Ces ☐ Ris ☐ USU ABITATIVO ☐ Si

QUADRO B SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DELL'ATTO

N. ORD.	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
1	0 2 5 9 7 9 9 0 3 0 4	S.e.R. S.r.l.
NOME	COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROVINCIA DATA DI NASCITA SESSO
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE	PROVINCIA VIA O PIAZZA	N. CIVICO
33034 FAGAGNA	U D SOTTO GLI ORTI	4
N. ORD.	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
2	P L J G N N 4 5 E 1 2 I 3 7 0 W	PULEJO
NOME	COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROVINCIA DATA DI NASCITA SESSO
GIOVANNI	S.STEFANO DI CAMASTRA	M E 1 2 0 5 1 9 4 5 M
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE	PROVINCIA VIA O PIAZZA	N. CIVICO
98051 BARCELLONA POZZO DI GOTTO	M E ROMA	14
N. ORD.	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
3	P L J R T I 5 7 B 6 3 A 6 3 8 0	PULEJO
NOME	COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROVINCIA DATA DI NASCITA SESSO
RITA	BARCELLONA POZZO DI GOTTO	M E 2 3 0 2 1 9 5 7 F
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE	PROVINCIA VIA O PIAZZA	N. CIVICO
98051 BARCELLONA POZZO DI GOTTO	M E LONGANO	60
N. ORD.	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
4	P L J G N N 6 3 B 5 1 A 6 3 8 E	PULEJO
NOME	COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROVINCIA DATA DI NASCITA SESSO
GIOVANNA	BARCELLONA POZZO DI GOTTO	M E 1 1 0 2 1 9 6 3 F
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE	PROVINCIA VIA O PIAZZA	N. CIVICO
N. ORD.	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
NOME	COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROVINCIA DATA DI NASCITA SESSO
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE	PROVINCIA VIA O PIAZZA	N. CIVICO
N. ORD.	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
NOME	COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROVINCIA DATA DI NASCITA SESSO
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE	PROVINCIA VIA O PIAZZA	N. CIVICO