

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente scrittura privata, da farsi valere ad ogni conseguente effetto di Legge, tra :

I Sig.ri [redacted] nata a Varese (VA) il 10 marzo 1964, C.F. [redacted] documento identificativo C.I. n. [redacted] nato a Varese (VA) il 21 febbraio 1963, [redacted] documento identificativo C.I. n. [redacted] entrambi residenti a Malnate (VA) Via Marzabotto, 7 coniugati in regime di separazione dei beni, in seguito denominati "PARTE PROMETTENTE VENDITRICE"

e

I Sig.ri [redacted] nato a Varna (Bulgaria) il 18 luglio 1990, [redacted] documento identificativo [redacted] e GANI MARCO nato a Latisana (UD) il 22 settembre 1988, [redacted] documento identificativo C.I. n. [redacted] entrambi residenti in Varese (VA), V.le Borri, 308, coniugati in comunione dei beni, in seguito denominati "PARTE PROMISSORIA ACQUIRENTE",

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Articolo. 1 – CAUSA ED OGGETTO DEL CONTRATTO

Con la presente scrittura preliminare, la Parte Promissoria Acquirente, che si obbliga ad acquistare per sé, persone o società che si riserva di dichiarare al momento del rogito notarile e la Parte promittente venditrice si obbliga parimenti a vendere, entrambi impegnandosi e promettendo, di addivenire, nei termini ed alle condizioni in appresso specificate, alla futura stipulazione della compravendita, con atto notarile che avrà efficacia reale e traslativa, della proprietà della seguente unità immobiliare:

In Comune di MALANTE (VA) con accesso dalla Via Marzabotto, 7, appartamento di tre locali oltre servizi, tre balconi, veranda ed annesse aree urbane a piano terreno. Il tutto come meglio evidenziato nelle planimetrie allegate, le quali formano parte integrante del presente contratto sotto le lettere "A" "B" e "C"

Dette unità sono censite presso l'Agenzia del Territorio di Varese come segue:

- Sez. MA - Fg 3 – mapp. 2061 – sub. 503 - cat. A/3 – classe 4 – vani 6 r.c.l. € 302.13 – piano secondo-
- Sez. MA – Fg. 3 – mapp. 2061- sub. 513 – cat. A/3 – cl. 4 – vani 1.5 - r.c.l. € 100.71 – piano 1
- Sez. MA – Fg. 3 – mapp. 2061- sub. 521 di 26 mq- sub 522 di 13 mq- sub 517 di 8 mq - Aree urbane .

Articolo. 2 - PROVENIENZA IMMOBILIARE

La proprietà di quanto descritto al precedente Articolo 1 pervenne alla Parte Promettente Venditrice in forza Di:

successione legittima del Signor [redacted], giusta denuncia di successione in data 11 dicembre 1997 al m. 1466 . Trascritto a Varese in data 9 gennaio 2003 ai numeri 410/326 con accettazione tacita di eredità, trascritta a Varese l'8 agosto 2002 ai n. 16237/10949 e rinuncia all'eredità della [redacted] con atto Notaio Zafferi in data 27 maggio 1997 repertorio 37319/8629. Trascritto a Varese in data 23 giugno 1997 ai n. 8019/5535.

San Marco
Giuseppe Polera

Atto di donazione a rogito notaio Zafferri in data 22 settembre 2000 repertorio 39270/9832.
Trascritto alla conservatoria di Varese in data 26 settembre 2000 ai n. 15005/9495.

Atto di divisione a rogito Carlo Gaudenzi in data 8 marzo 2006 ai n. 75849/11777, trascritto alla Conservatoria di Varese in data 14 marzo 2006 ai n.5824/3374.

Atto di vendita a firma dott. Candore Carmelo in data 1 marzo 2017 ai n. 51729/43301.
Registrato a Varese in data 9 marzo 2017 al n. 663 serie IT.

Articolo 3 - GARANZIE

La Parte Promettente Venditrice dichiara sin d'ora che la proprietà di quanto in contratto sarà trasferita al rogito notarile di compravendita alla Parte Promissoria Acquirente libera da iscrizioni ipotecarie, gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi nonché da oneri reali e fiscali in genere, compresi le denunce ICI/IMU ed i relativi versamenti, garantisce il regolare pagamento di tutte le utenze (acqua, luce, gas, etc.), sino all'ultimo giorno del suo possesso, obbligandosi sino alla consegna della proprietà immobiliare a mantenerla in normale stato di manutenzione e conservazione con la diligenza del buon padre di famiglia.

Articolo 4 - CONSEGNA

L'unità immobiliare in contratto sarà trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova così come pervenuta alla Parte Promettente Venditrice. La Parte Promettente Venditrice, in particolare, dichiara che la proprietà in oggetto non è locata e non vi sono aventi diritto a prelazione anche ai sensi delle leggi n.392/1978 e 431/1998.

La proprietà, il possesso ed il godimento delle unità immobiliari in oggetto libere da cose e persone saranno trasferite alla Parte Promissoria acquirente contestualmente alla sottoscrizione del rogito notarile di compravendita.

Articolo 5- PREZZO E MODALITA' DI PAGAMENTO

La compravendita della proprietà in contratto viene effettuata a "corpo" e non "a misura", nello stato di fatto in cui attualmente si trova così come vista e piaciuta da Parte Promissoria Acquirente, con ogni inerente diritto, ragione, azione, accessione e pertinenza, con fissi ed infissi, nonché relative servitù attive e/o passive di qualsiasi specie.

Il prezzo viene di comune accordo stabilito ed accettato definitivamente tra le Parti in **Euro 115.000,00 (diconsi Euro centoquindicimila/00)** che Parte Promissoria Acquirente si obbliga a pagare alla Parte Promettente Venditrice nei modi e termini seguenti:

a) quanto ad **€ 5.000,00 (diconsi Euro cinquemila/00)**, mediante bonifico bancario CRO N. 1804211552148110480160410800IT76225 a titolo di caparra confirmatoria, versati da Parte Promissoria Acquirente a Parte Promettente Venditrice, contestualmente alla firma della presente scrittura che né costituisce quietanza, detta somma è imputata sin d'ora in conto prezzo al momento dell'atto definitivo di compravendita.

b) quanto ad **€ 110.000,00 (diconsi Euro centodiecimila /00)** verranno versati alla parte promittente venditrice a mezzo assegni circolari anche attraverso erogazione di Mutuo Bancario al rogito notarile.

Articolo 6- DICHIARAZIONI URBANISTICHE

Parte Promittente Venditrice, in relazione alla Legge 28/02/1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni e del D.P.R. 6/6/2001 recante il Testo Unico in materia di edilizia e successive modifiche ed integrazioni, garantisce la conformità di quanto in contratto, alle Leggi, strumenti edilizi urbanistici vigenti al momento della realizzazione delle opere e dichiara che le opere sono state realizzate in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

Concessione Edilizia n. 26 prto. 16874/89 in data 26 marzo 1990, autorizzazione in sanatoria in data 21 marzo 1990 n. 4579.

La stessa dichiara che dopo la fine dei lavori autorizzati con gli atti di cui sopra, non sono state apportate all'immobile in oggetto modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi e si impegna a regolarizzare la situazione del vano ripostiglio in bagno c/o gli uffici competenti.

Handwritten signature and notes:
Dossier Notaio
Candore Carmelo

Articolo 7- IMPIANTI

Con riferimento agli impianti di cui all'articolo 1, D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, le parti contraenti si danno reciprocamente atto:

- che la Parte Promettente Venditrice, garantisce la conformità degli impianti che corredano il bene oggetto del presente contratto alla normativa 46/90 in materia di sicurezza vigente.
- che il prezzo pattuito per il trasferimento del bene oggetto del presente contratto è stato convenuto tra la Parte Promettente Venditrice e la Parte Promissoria Acquirente con riferimento all'attuale stato di fatto del predetto bene e dei suoi impianti conformi alle normative applicabili nel periodo della loro installazione o a quello della loro ultima modifica, e ad oggi regolarmente funzionanti.

Ai fini di quanto precede, la Parte Promissoria Acquirente dichiara:

- di farsi interamente carico, ove necessario, degli eventuali oneri e delle eventuali spese di manutenzione, riparazione, sostituzione o adeguamento degli impianti, alla normativa vigente in materia di sicurezza e manlevare la Parte Promettente Venditrice da ogni responsabilità al riguardo.

Tuttavia la parte promettente venditrice con presa visione della parte promissoria acquirente in data odierna, consegnerà al momento del rilascio dei locali la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, ed il regolamento di condominio.

Articolo 8- DICHIARAZIONI FISCALI

Le parti danno atto che sulla proprietà in oggetto di contratto non sono stati effettuati interventi cosiddetti "di ristrutturazione, di riqualificazione energetica e/o conseguenti a calamità naturali" secondo quanto stabilito dall'art 16 bis del DPR del 22 dicembre 1986 n. 917 (T.U.I.R.)

Articolo 9 - PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

In relazione alle vigenti norme in materia di prestazione energetica degli edifici la parte Promettente Venditrice è già in possesso dell'attestato di certificazione energetica CENED del quale una copia conforme all'originale dovrà essere consegnata dalla stessa al notaio incaricato per la stipula dell'atto definitivo. La parte promissoria acquirente dà atto di avere ricevuto prima d'ora, le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica di cui si riportano in seguito gli estremi.

Dati energetici: APE protocollo n. 12096/000272/14 valido fino al 17 agosto 2020 classe energetica G, ipe 232.26 kwh/m2 anno.

APE protocollo n. 12096/00271/14 valido fino 17 agosto 2024 classe energetica G, ipe 268.50 kwh/m2 anno.

Articolo 10- CONTRATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA

A parziale deroga della precedente proposta di acquisto, il rogito notarile verrà stipulato entro e non oltre il 30 giugno 2018, presso il Notaio CANDORE CARMELO in Arcisate (VA) P.zza Repubblica, 4.

Spese e tasse connesse e dipendenti dal rogito, saranno a carico della Parte promittente venditrice; le spese connesse e dipendenti dalla registrazione del presente contratto preliminare a carico della parte promissoria acquirente.

Articolo 11- REGISTRAZIONE SCRITTURA PRIVATA

Ai sensi dell'art. 10 del d.p.r. 131/86 e successive integrazioni le parti si danno atto che il presente preliminare sarà registrato a spese della parte promissoria acquirente entro i termini previsti dalla Legge italiana.

Articolo 12- MEDIAZIONI

Le parti stipulanti il presente contratto dichiarano con la sua sottoscrizione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 comma 22 della Legge 4 agosto 2006 n. 248, di essersi avvalse dell'intermediazione dell'Agenzia Immobiliare Studio Malnate S.a.s. di Vernizzi Maurizio & C.,



con sede legale in Malnate, via Matteotti n. 48, P.IVA 02231810124.

Articolo 13- PRECISAZIONI CONTRATTUALI

Le parti si danno reciprocamente atto che al rogito notarile di compravendita parteciperà la Sig.ra Scano Caterina in qualità di titolare di diritto di abitazione per l'immobile oggetto di compravendita.

Il presente atto contiene tutte le pattuizioni intervenute tra le Parti in relazione alla compravendita della proprietà immobiliare in oggetto ed annulla e sostituisce pertanto ogni eventuale pattuizione od accordo precedentemente preso in qualsiasi forma, fatti salvi i disposti di eventuali innovazioni legislative in materia.

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto preliminare di compravendita, le parti, fanno riferimento alle disposizioni legislative vigenti precisando che il Foro competente esclusivo sarà quello di Varese.

Il presente contratto preliminare è costituito da n. 3 (tre) fogli, per un totale di 177 righe e n. 3 (tre) allegati che, controfirmati dalle parti, ne fanno parte integrante e sostanziale.

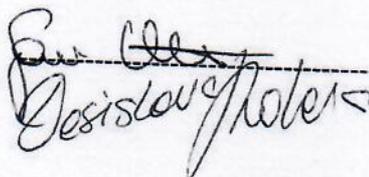
LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO.

Malnate, li 21 aprile 2018

PARTE PROMITTENTE VENDITRICE



PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE



A: 26/02/2018 - n. T215755 - Richiedente: CNDCML67H15C351T

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese

Dichiarazione protocollo n. VA0121527 del 24/05/2006
Planimetria di u.i.u. in Comune di Malnate
Via Marzabotto

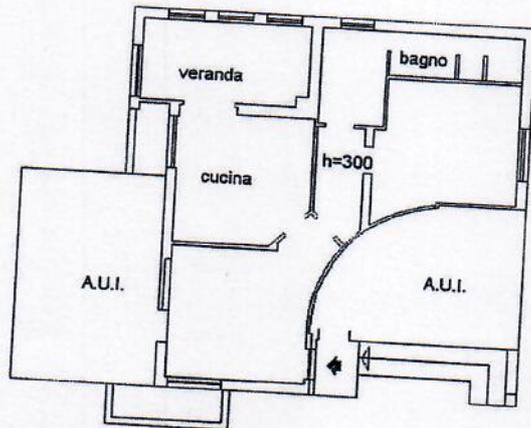
civ. 7

Identificativi Catastali:
Sezione: MA
Foglio: 3
Particella: 2061
Subalterno: 503

Compilata da:
Nuccio Fabio
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Varese

N. 1317

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO

di
Giuseppe Molino
Giuseppe
Giuseppe

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/02/2018 - Comune di MALNATE (E863) - < Sez. Urb.: MA - Foglio: 3 - Particella: 2061 - Subalterno: 503 >
VIA MARZABOTTO n. 7 piano: 1;

na planimetria in atti

26/02/2018 - n. T215755 - Richiedente: CNDCML67H15C351T

e schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese**

Dichiarazione protocollo n. VA0129735 del 31/07/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Malnate

Via Marzabotto

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione: MA

Foglio: 3

Particella: 2061

Subalterno: 513

Compilata da:
Nuccio Fabio

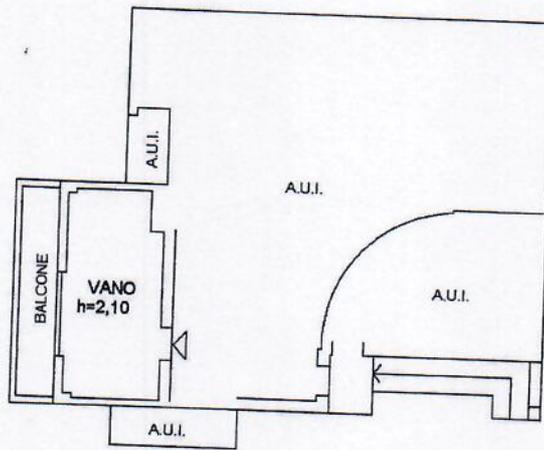
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Varese

N. 01317

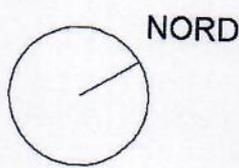
scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO

Resistore
[Signature]
[Signature]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/03/2018 - Comune di MALNATE (E863) - < Sez. Urb.: MA - Foglio: 3 - Particella: 2061 - Subalterno: 513 >
 VIA MARZABOTTO n. 7 piano: 1;

na planimetria in atti

Data: 26/01/2018 - n. T229504 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Frison Paolo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Varese

N. 03385

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese**

Comune di Malnate

Sezione: MA Foglio: 3

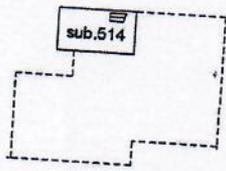
Particella: 2061

Protocollo n. VA0021783 del 24/02/2017

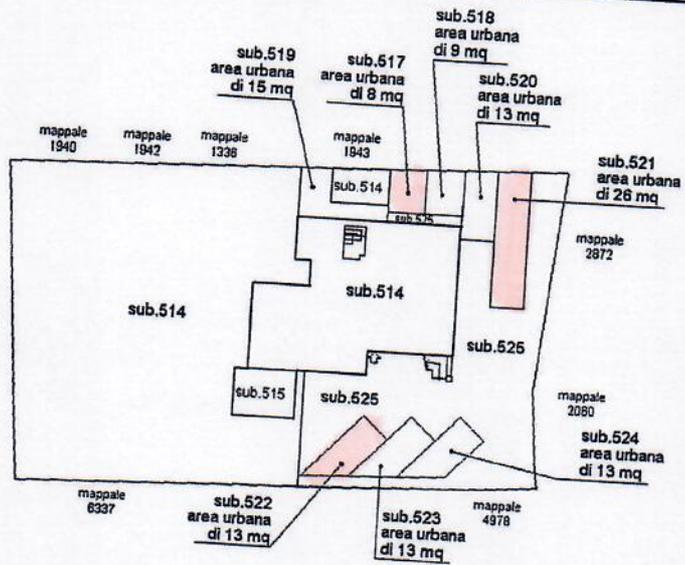
Tipo: Mappale n.

del
Scala 1 : 500

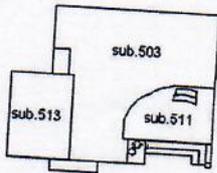
Dimostrazione grafica dei subalterni



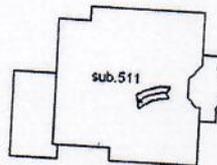
PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO TERRA

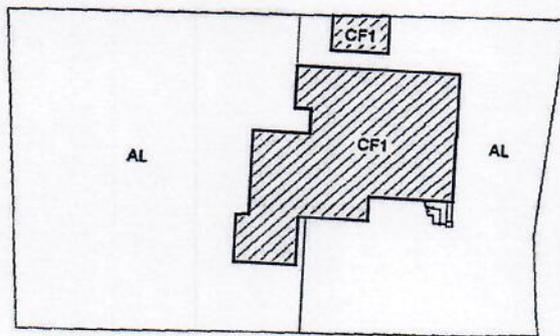


PIANTA PIANO PRIMO

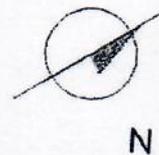


PIANTA PIANO SECONDO

INDIVIDUAZIONE ENTITA' TIPOLOGICHE



PIANTA PIANO TERRA



26/02/2018 - n. T229504 - Richiedente: Telematico

schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/02/2018 - Comune di MALNATE (E863) - < Sez.Urb.: MA - Foglio: 3 - Particella: 2061 - Elaborato planimetrico >

Handwritten signatures and notes:
Dott. Frison Paolo
Dott. Frison Paolo
Dott. Frison Paolo