

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

TRA

EDILCORTESE GROUP S.R.L. con sede legale in Villa Cortese (MI), via Pacinotti n. 50, P.IVA 01864400153, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Sig. Demetrio De Vito C.F. DVTDR70M13L928Q, (in seguito, per brevità, la "*Promittente Venditrice*")

E

AUTORICAMBI TOSCHI VILLACORTESE S.R.L. con sede in Cairate (VA), via Dei Pellegrini n. 17, P.IVA 03622180127, in persona dell'Amministratore, Sig. Matteo Baruffaldi (C.F. BRF MTT 88A25 F205L) munito degli occorendi poteri in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione del 29 gennaio 2018 (in seguito, per brevità, la "*Promissaria Acquirente*")
(in seguito, per brevità, congiuntamente, le "*Parti*")

Premesso

- a) che la Promittente Venditrice è proprietaria delle unità immobiliari site in Villa Cortese (MI), Via P. Kolbe n. 68 ang. via Pacinotti 44, identificate al catasto fabbricati come segue:
- foglio 4, Mappale 343, subalterno 2, cat. D/7, rendita 1.664,00, di mq 256,00 circa (in seguito, per brevità, il "*Capannone A*");
 - foglio 4, Mappale 343, subalterno 704, cat. D/7, rendita 1.994,00 di mq mq 470,00 circa (in seguito, per brevità, il ("*Capannone B*").
- entrambi capannoni con accesso pedonale da via Pacinotti, n. 44 e ingresso carraio automezzi pesanti da via P. Kolbe n. 68 (in seguito, per brevità, gli "*Immobili*");
- b) che la Promissaria Acquirente, dopo aver preso visione degli immobili, ha manifestato il proprio interesse ad acquistare gli stessi, liberi dalla merce attualmente presente all'interno dell'unità sub. 704, al fine di svolgervi la propria attività di commercio all'ingrosso di ricambi per auto;
- c) che l'attuale destinazione d'uso degli Immobili non consente l'esercizio dell'attività di cui alla precedente lett. b) in quanto artigianale/industriale;



definitivo di compravendita e che non esistono quindi, né esisteranno alla data di stipula del contratto definitivo di compravendita, privilegi fiscali gravanti sugli Immobili;

3.2. La Promittente Venditrice dichiara, inoltre, e la parte acquirente prende atto che, con riferimento agli Immobili, è stato stipulato in favore del Comune di Villa Cortese un Atto d'Obbligo Unilaterale per l'asservimento del volume massimo realizzabile con la realizzazione di n: 2 abitazioni e la Promissaria Acquirente conferisce sin d'ora espresso mandato ed autorizza la Promittente Venditrice alla stipula di tutte le successive convenzioni edilizie od urbanistiche, di tutti gli atti d'obbligo o di vincolo sia nei confronti delle pubbliche amministrazioni che di terzi di costituzione di precari, di comunioni di cortili o di impianti, di concessione di passaggi od accessi, di stesura del Regolamento Condominiale, di convenzioni di vicinato con le proprietà attigue circa le eventuali aperture di luci, prospetti, diritti di sporto e simili, che saranno necessari od utili per la realizzazione dell'intervento nel suo complesso o che saranno comunque richiesti dalle competenti Autorità.

Articolo 3 bis – Certificazioni

3.1.bis La Promittente Acquirente si impegna a richiedere, a propria cura e spese la modifica e l'adeguamento degli impianti esistenti negli Immobili ed in generale le autorizzazioni necessarie al fine di ottenere le certificazioni degli Immobili, il tutto in quanto indispensabile per la sottoscrizione del Contratto Definitivo di Compravendita (in via meramente esemplificativa: le certificazioni relative agli impianti nuovi ed eventualmente modificati; tutti i nuovi documenti necessari alla richiesta per il rilascio del Certificato di Abitabilità tra i quali Legge 10, APE, schede catastali, ecc...; il Certificato di Abitabilità o della presentazione della domanda qualora fosse sufficiente al notaio).

Articolo 4 – Caratteristiche tecniche

4.1. Si dà atto che gli Immobili e l'intero fabbricato di cui essi fanno parte presentano le seguenti caratteristiche tecniche:

- Struttura realizzata in cemento armato prefabbricata precompressa;
- Fondazione in cemento armato con idonea armatura con ferri ad aderenza migliorata, calcestruzzo RCK 250;
- Solai intermedi prefabbricati con cappa integrativa in calcestruzzo RCK 250 gettato in opera;

definitivo di compravendita e che non esistono quindi, né esisteranno alla data di stipula del contratto definitivo di compravendita, privilegi fiscali gravanti sugli Immobili;

3.2. La Promittente Venditrice dichiara, inoltre, e la parte acquirente prende atto che, con riferimento agli Immobili, è stato stipulato in favore del Comune di Villa Cortese un Atto d'Obbligo Unilaterale per l'asservimento del volume massimo realizzabile con la realizzazione di n: 2 abitazioni e la Promissaria Acquirente conferisce sin d'ora espresso mandato ed autorizza la Promittente Venditrice alla stipula di tutte le successive convenzioni edilizie od urbanistiche, di tutti gli atti d'obbligo o di vincolo sia nei confronti delle pubbliche amministrazioni che di terzi di costituzione di precari, di comunioni di cortili o di impianti, di concessione di passaggi od accessi, di stesura del Regolamento Condominiale, di convenzioni di vicinato con le proprietà attigue circa le eventuali aperture di luci, prospetti, diritti di sporto e simili, che saranno necessari od utili per la realizzazione dell'intervento nel suo complesso o che saranno comunque richiesti dalle competenti Autorità.

Articolo 3 bis – Certificazioni

3.1.bis La Promittente Acquirente si impegna a richiedere, a propria cura e spese la modifica e l'adeguamento degli impianti esistenti negli Immobili ed in generale le autorizzazioni necessarie al fine di ottenere le certificazioni degli Immobili, il tutto in quanto indispensabile per la sottoscrizione del Contratto Definitivo di Compravendita (in via meramente esemplificativa: le certificazioni relative agli impianti nuovi ed eventualmente modificati; tutti i nuovi documenti necessari alla richiesta per il rilascio del Certificato di Abitabilità tra i quali Legge 10, APE, schede catastali, ecc...; il Certificato di Abitabilità o della presentazione della domanda qualora fosse sufficiente al notaio).

Articolo 4 – Caratteristiche tecniche

4.1. Si dà atto che gli Immobili e l'intero fabbricato di cui essi fanno parte presentano le seguenti caratteristiche tecniche:

- Struttura realizzata in cemento armato prefabbricata precompressa;
- Fondazione in cemento armato con idonea armatura con ferri ad aderenza migliorata, calcestruzzo RCK 250;
- Solai intermedi prefabbricati con cappa integrativa in calcestruzzo RCK 250 gettato in opera;



d) che è intenzione della Parte Acquirente chiedere ed ottenere tempestivamente, presso i competenti uffici del Comune di Villa Cortese, la variazione della destinazione d'uso degli Immobili (in seguito, per brevità, la "*Richiesta di Variazione della Destinazione d'Uso*")

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 (in seguito, per brevità, il "*Presente Contratto Preliminare*").

Articolo 2 – Oggetto

2.1. La Promittente Venditrice promette di vendere alla Promissaria Acquirente, che a sua volta promette di acquistare gli Immobili di cui all'art. "a" della premessa visti e piaciuti nello stato di fatto in cui attualmente si trovano. Le Parti, per una migliore identificazione degli Immobili, allegano al Presente Contratto Preliminare le relative planimetrie (Allegato A).

2.2. Gli Immobili saranno venduti a corpo e non a misura, comprensive delle pertinenze a parcheggio, identificati nell'Allegato B, della richiesta per il cambio di destinazione d'uso del 30.10.17 e che saranno realizzate a cura e spese della Promissaria Acquirente.

Articolo 3 – Garanzie della Promittente Venditrice

3.1. La Promittente Venditrice dichiara e garantisce che:

- gli Immobili sono liberi ed esenti da ipoteche, vincoli, gravami, privilegi, servitù, trascrizioni / iscrizioni pregiudizievoli, locazioni e / o comodati ad eccezione di quanto previsto dall'art. 3.2. che segue; sugli Immobili vige un'ipoteca rimborsata (iscritta a favore della Banca Intesa San Paolo a garanzia del mutuo n. 060000983998 a firma del Notaio, Dott. Aldo Novara, rep. n. 61488, racc. 7289) di cui si aspetta accettazione definitiva della banca;
- non sono in corso contestazioni con soggetti terzi che possano comportare pregiudizi sugli Immobili e che il versamento di qualsiasi imposta e tassa è stato regolarmente effettuato ovvero verrà effettuato entro la data prevista per la stipula del contratto



- Copertura tetto eseguita con lastre prefabbricate con sovrastante lastra in lamiera;
- Serramenti in alluminio e ferro.

Articolo 5 – Prezzo e pagamento – Caparra Confirmatoria

5.1. Il prezzo di compravendita degli Immobili è complessivamente pattuito in Euro 415.000,00 (quattrocento quindicimila/ 00) oltre imposte di legge, spese notarili e tecniche, a corpo e non a misura (di seguito, per brevità, il *"Prezzo di Vendita"*) visto e piaciuto nello stato di fatto in cui attualmente si trova, e così suddivisi:

- a) Euro 165.000,00 (centosessanta cinquemila/00) oltre IVA per l'acquisto del Capannone A) ed
- b) Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila /00) oltre IVA per l'acquisto del Capannone B).

5.2. Le Parti pattuiscono che il Prezzo di Vendita venga corrisposto come segue:

- quanto ad Euro 41.500,00 (quarantunomila cinquecento / 00) vengono corrisposti dalla Promissaria Acquirente alla Promittente Venditrice a titolo di caparra confirmatoria contestualmente alla sottoscrizione del Presente Contratto Preliminare a mezzo assegno circolare n. 4026034536-04 (in seguito, per brevità, la *"Caparra Confirmatoria"*). La Caparra Confirmatoria è così suddivisa:
 - a) Euro 16.500,00 (sedecimila cinquecento / 00) per l'acquisto del Capannone A);
 - b) Euro 25.000,00 (venticinquemila / 00) per l'acquisto del Capannone B).
- quanto al rimanente importo pari ad Euro 373.500,00 (trecentosettanta tremila cinquecento / 00) dovrà essere corrisposto dalla Promissaria Acquirente alla Promittente Venditrice come segue:
 - a) Euro 148.500,00 (centoquarantotto mila cinquecento / 00), a saldo dell'acquisto del Capannone A, verranno corrisposti contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita mediante assegni circolari;
 - b) Euro 225.000,00 (duecentoventicinquemila / 00), a saldo dell'acquisto del Capannone B, verranno corrisposti contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita mediante assegni circolari.

Articolo 6 – Contratto Definitivo di Compravendita

- Copertura tetto eseguita con lastre prefabbricate con sovrastante lastra in lamiera;
- Serramenti in alluminio e ferro.

Articolo 5 – Prezzo e pagamento – Caparra Confirmatoria

5.1. Il prezzo di compravendita degli Immobili è complessivamente pattuito in Euro 415.000,00 (quattrocento quindicimila/ 00) oltre imposte di legge, spese notarili e tecniche, a corpo e non a misura (di seguito, per brevità, il *"Prezzo di Vendita"*) visto e piaciuto nello stato di fatto in cui attualmente si trova, e così suddivisi:

- a) Euro 165.000,00 (centosessanta cinquemila/00) oltre IVA per l'acquisto del Capannone A) ed
- b) Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila /00) oltre IVA per l'acquisto del Capannone B).

5.2. Le Parti pattuiscono che il Prezzo di Vendita venga corrisposto come segue:

- quanto ad Euro 41.500,00 (quarantunomila cinquecento / 00) vengono corrisposti dalla Promissaria Acquirente alla Promittente Venditrice a titolo di caparra confirmatoria contestualmente alla sottoscrizione del Presente Contratto Preliminare a mezzo assegno circolare n. 4026034536-04 (in seguito, per brevità, la *"Caparra Confirmatoria"*). La Caparra Confirmatoria è così suddivisa:
 - a) Euro 16.500,00 (sedecimila cinquecento / 00) per l'acquisto del Capannone A);
 - b) Euro 25.000,00 (venticinquemila / 00) per l'acquisto del Capannone B).
- quanto al rimanente importo pari ad Euro 373.500,00 (trecentosettanta tremila cinquecento / 00) dovrà essere corrisposto dalla Promissaria Acquirente alla Promittente Venditrice come segue:
 - a) Euro 148.500,00 (centoquarantotto mila cinquecento / 00), a saldo dell'acquisto del Capannone A, verranno corrisposti contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita mediante assegni circolari;
 - b) Euro 225.000,00 (duecentoventicinquemila / 00), a saldo dell'acquisto del Capannone B, verranno corrisposti contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita mediante assegni circolari.

Articolo 6 – Contratto Definitivo di Compravendita

 MB

6.1. La Parte Acquirente si impegna a presentare la Richiesta di Variazione della Destinazione d'Uso entro e non oltre 15 (quindici) giorni lavorativi dalla sottoscrizione del Presente Contratto Preliminare.

6.2. Il contratto definitivo di compravendita degli Immobili dovrà essere stipulato entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla ricezione della comunicazione in senso favorevole da parte del Comune di Villa Cortese circa la Richiesta di Variazione della Destinazione d'Uso e sarà redatto da notaio designato dalla Promissaria Acquirente (in seguito, per brevità, il *"Contratto Definitivo di Compravendita"*), tutte le relative spese, costi ed imposte saranno a carico della Promissaria Acquirente ad eccezione unicamente di quanto per legge a carico esclusivo della Promittente Venditrice.

Articolo 7 – Consegna dell'Immobile

7.1. Le Parti convengono che la Promissaria Acquirente riceva la consegna e il possesso degli Immobili a partire dal 10/02/2018.

7.2. Il possesso dell'Immobile viene concessa fino alla stipula del Contratto Definitivo di Compravendita.

7.3. La Promissaria Acquirente si impegna a manlevare, garantire e tenere indenne la Promittente Venditrice da qualsivoglia costo, onere e/o responsabilità correlati, o anche solo occasionati, dall'anticipato possesso degli Immobili purché eziologicamente correlati a fatti e/o omissioni della Promissaria Acquirente.

Articolo 8 – Variazione destinazione d'uso degli Immobili - condizioni risolutive

8.1. In ragione dell'attività svolta dalla Promissaria Acquirente e dell'uso che la stessa intende imprescindibilmente fare degli Immobili, come precisato nelle premesse del Presente Contratto Preliminare, qualora entro il 30 settembre 2018 i) la Richiesta di Variazione della Destinazione d'Uso non si concluda con esito positivo, o ii) non venga modificato da parte del Comune di Villa Cortese Atto d'Obbligo Unilaterale per lo svincolo delle unità abitative, così come richiesto dalla parte Venditrice con lettera indirizzata al Comune del 01 febbraio 2018 - la Promittente Venditrice si impegna a consegnare alla Promissaria Acquirente la suddetta lettera entro e non oltre 3 (tre) giorni lavorativi dalla sottoscrizione del Presente Contratto Preliminare - il Presente Contratto Preliminare si

 MB

considererà risolto ex art. 1353 c.c. (condizione risolutiva) e le Parti non avranno reciprocamente più nulla a pretendere per qualsivoglia titolo, ragione o causa comunque connessi od anche solo occasionati dagli intercorsi rapporti (salvo quanto *infra* specificato).

8.2. Conseguentemente, in caso di mancato perfezionamento del Contratto Definitivo di Compravendita per il verificarsi di una delle predette condizioni risolutive, la Caparra Confirmatoria versata dalla Promissaria Acquirente alla Promittente Venditrice dovrà essere da quest'ultima restituita immediatamente dopo la ricezione della comunicazione da parte del Comune di Villa Cortese dell'esito negativo della Richiesta di Variazione della Destinazione d'Uso o della richiesta di modifica dell'Atto d'Obbligo Unilaterale per lo svincolo delle unità abitative, o comunque, nel caso in cui il Comune di Villa Cortese non emani alcun provvedimento entro la data di cui al precedente punto 8.1., entro e non oltre il 04 ottobre 2018; la Promittente Venditrice avrà diritto a trattenere a titolo di indennità forfettaria per l'occupazione degli Immobili esclusivamente un importo pari ad Euro 2.600,00 + iva per ogni mese di occupazione degli Immobili a decorrere dal 31 maggio 2018. Gli immobili saranno comunque riconsegnati a norma di legge e con certificati di conformità degli impianti a seguito delle modifiche apportate.

8.3. Tutte le spese, presenti e future, in qualunque modo collegate o correlate, anche in via indiretta, alla variazione della destinazione d'uso degli Immobili saranno ad esclusivo carico della Promissaria Acquirente, quali a titolo d'esempio spese progettuali, oneri comunali, accatastamenti, ecc....

Articolo 9 – Domicilio delle Parti

9.1. Ai fini del Presente Contratto Preliminare e delle eventuali relative comunicazioni, le Parti eleggono domicilio rispettivamente come segue:

- la Promittente Venditrice elegge domicilio in Villa Cortese (MI), via Pacinotti n. 50 (email: demetrio.devito@yahoo.com – edilcorteseigroup@pec.it);
- la Promissaria Acquirente elegge domicilio in Cairate (VA), via Dei Pellegrini n. 17 (PEC: autoricambitoschivillacortese@pec.it).

Il domicilio potrà essere modificato da ciascuna delle Parti mediante comunicazione da inviarsi all'altra parte a mezzo raccomandata A.R. o a mezzo PEC.

considererà risolto ex art. 1353 c.c. (condizione risolutiva) e le Parti non avranno reciprocamente più nulla a pretendere per qualsivoglia titolo, ragione o causa comunque connessi od anche solo occasionati dagli intercorsi rapporti (salvo quanto *infra* specificato).

8.2. Conseguentemente, in caso di mancato perfezionamento del Contratto Definitivo di Compravendita per il verificarsi di una delle predette condizioni risolutive, la Caparra Confirmatoria versata dalla Promissaria Acquirente alla Promittente Venditrice dovrà essere da quest'ultima restituita immediatamente dopo la ricezione della comunicazione da parte del Comune di Villa Cortese dell'esito negativo della Richiesta di Variazione della Destinazione d'Uso o della richiesta di modifica dell'Atto d'Obbligo Unilaterale per lo svincolo delle unità abitative, o comunque, nel caso in cui il Comune di Villa Cortese non emani alcun provvedimento entro la data di cui al precedente punto 8.1., entro e non oltre il 04 ottobre 2018; la Promittente Venditrice avrà diritto a trattenere a titolo di indennità forfettaria per l'occupazione degli Immobili esclusivamente un importo pari ad Euro 2.600,00 + iva per ogni mese di occupazione degli Immobili a decorrere dal 31 maggio 2018. Gli immobili saranno comunque riconsegnati a norma di legge e con certificati di conformità degli impianti a seguito delle modifiche apportate.

8.3. Tutte le spese, presenti e future, in qualunque modo collegate o correlate, anche in via indiretta, alla variazione della destinazione d'uso degli Immobili saranno ad esclusivo carico della Promissaria Acquirente, quali a titolo d'esempio spese progettuali, oneri comunali, accatastamenti, ecc....

Articolo 9 – Domicilio delle Parti

9.1. Ai fini del Presente Contratto Preliminare e delle eventuali relative comunicazioni, le Parti eleggono domicilio rispettivamente come segue:

- la Promittente Venditrice elegge domicilio in Villa Cortese (MI), via Pacinotti n. 50 (email: demetrio.devito@yahoo.com – edilcortese@pec.it);
- la Promissaria Acquirente elegge domicilio in Cairate (VA), via Dei Pellegrini n. 17 (PEC: autoricambitoschivillacortese@pec.it).

Il domicilio potrà essere modificato da ciascuna delle Parti mediante comunicazione da inviarsi all'altra parte a mezzo raccomandata A.R. o a mezzo PEC.

Articolo 10 – Ulteriori pattuizioni

10.1. Il Presente Contratto Preliminare ha efficacia novativa e, conseguentemente, ogni eventuale ulteriore o diversa intesa precedentemente intervenuta tra le Parti (in forma verbale o scritta) in relazione all'oggetto del Presente Contratto Preliminare deve ritenersi superata e priva di efficacia tra le Parti.

10.2. Il Presente Contratto Preliminare è stato stipulato a seguito di specifica libera contrattazione tra le Parti ed ogni clausola è stata esaminata ed accettata da entrambe le Parti quale frutto della loro libera volontà.

Articolo 11 – Mediazione

11.1. Per la stipula del Presente Contratto Preliminare le Parti non si sono avvalse dell'intervento di alcun agente immobiliare.

Articolo 12 – Legge Applicabile - Foro competente

12.1. Qualunque controversia comunque dipendente dal Presente Contratto Preliminare e/o dalle scritture contemporaneamente o successivamente realizzate in esecuzione degli impegni assunti nel Presente Contratto Preliminare, anche in caso di eventuale compresenza di diversi criteri di collegamento, sarà devoluta in via esclusiva e non derogabile alla giurisdizione italiana.

Per le controversie di cui sopra, competente in via esclusiva e non derogabile, anche in caso di connessione o continenza, sarà il Foro di Busto Arsizio.

Milano, 9 febbraio 2018

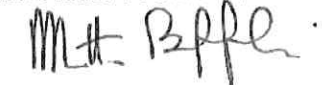
Promittente Venditrice

EDILCORTESE GROUP S.R.L.



Promissaria Acquirente

AUTORICAMBI TOSCHI VILLACORTESE S.R.L.



Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 c.c., le Parti dopo aver attentamente letto ed analizzato le clausole di cui ai seguenti articoli: art. 3 – (Garanzie della Promittente Venditrice); art. 3 bis – Certificazioni ; art. 5 – (Prezzo e pagamento – Caparra Confirmatoria); art. 6 – (Contratto Definitivo di Compravendita); art. 7 – (Consegna dell'Immobile); art. 8 – (Variazione destinazione d'uso degli Immobili – Condizioni risolutive);

art. 10 – (Ulteriori Pattuizioni); art. 12 – (Legge Applicabile - Foro competente) dichiarano di accettare ed approvare espressamente tutte le sopracitate clausole

Milano, 9 febbraio 2018

Promittente Venditrice

EDILCORTESE GROUP S.R.L.



Promissaria Acquirente

AUTORICAMBI TOSCHI VILLACORTESE S.R.L.

