

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Per la seguente scrittura, sottoscritta in duplice originale tra

OPERA PIA SICCARDI-BERNINZONI A.S.P. con sede in Spotorno (SV), via Verdi 33, C.F.: 00276010097, in persona del suo Presidente sig. **LECCE Salvatore** nato a Crotone il 26.4.1953 (C.F. LCCSVT53D26D122E),

in seguito denominata "Promittente Venditrice" da una parte e

....., nato a residente in C.F.

in seguito denominato "Promittente Acquirente"; -----

----- **PREMESSO CHE**-----

- l'Opera Pia Siccardi-Berninzoni A.S.P. è proprietaria degli appezzamenti di terreno censiti a Catasto Terreni del Comune di Spotorno: Foglio 7 Mappali 1831 e 1832 ??? (537 indicata in perizia di stima?;

- il sig. Camia.....è proprietario degli appezzamenti di terreno censiti a Catasto Terreni del Comune di Spotorno: Foglio 7 Mappali 1625 e 1626, sui quali insiste un'immobile destinato ad abitazione; l'immobile e le sue pertinenze confinano a nord, est e sud con i terreni agricoli di proprietà dell'Opera Pia Siccardi-Berninzoni A.S.P. mentre ad ovest con un alto muro in pietra che finge da terrapieno e delimita la pubblica via alla Rocca;

- che il sig. Camia non ha quindi accesso carrabile ai propri fondi ed attualmente utilizza la vecchia strada di collegamento che insiste sui terreni dell'Opera Pia, meglio indicata nella planimetria allegata al presente contratto preliminare (documento A) ed evidenziata con il colore rosso.

Tutto ciò premesso, tra le parti

----- **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE** -----

A) OPERA PIA SICCARDI-BERNINZONI A.S.P. PROMETTE DI VENDERE al signor Camia..... che PROMETTE DI ACQUISTARE, il seguente appezzamento di terreno:

in Comune di Spotorno: Loc. Rocca appezzamento di terreno di circa mq. 176.

ESTREMI CATASTALI – Censito al Catasto Terreni del Comune di Spotorno; **Foglio: 7 Mappale:??? 537 o 1832 di circa 176 mq . **Qualità: Frutteto Irriguo, Classe 3; are.....****

ca, R.D. Euro R.A. Euro intestato a "AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA OPERA PIA SICCARDI" salvo migliori indicazioni e dati di catasto,

l'errore o l'omissione di alcuno dei quali non potrà mai invalidare la presente scrittura.

Il prezzo viene stabilito ed accettato tra le parti nella somma di: **Euro #10.032,00# (diecimilatrentadue/00)**

Il Promittente Acquirente si impegna e si obbliga a pagare tale somma nei modi e nei termini seguenti:-----

- **Euro 2.000** versati alla firma della presente a titolo di caparra confirmatoria ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1335 c.c. (salvo quanto detto infra con riferimento alla condizione sospensiva) a mezzo assegno circolare non trasferibile n. emesso da intestato a Opera Pia Siccardi-Berninzoni. La Promittente Venditrice dichiara di ricevere tali somme a titolo di caparra confirmatoria e sottoscrivendo la presente scrittura ne rilascia ampia e sostanziale quietanza.

In caso di inadempimento delle obbligazioni oggi assunte da parte Promittente /Acquirente, la parte che ha ricevuto la somma a titolo di caparra tratterrà tale somma definitivamente, salvo il maggior danno; nel caso opposto, ossia qualora inadempiente sia la parte percipiente la caparra, quest'ultima sarà tenuta a corrispondere a controparte una somma pari al doppio della caparra versata e già incamerata (salvo quanto detto infra con riferimento alla condizione sospensiva).

- **Euro 9.032 (novemilatrentadue/00)** verranno versati a mezzo assegni circolari.

L'appezzamento si intende promesso in vendita ed acquistato con tutte le garanzie di legge, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, anche dal punto di vista della destinazione urbanistica, così come visto e gradito, con tutti gli inerenti diritti ed oneri reali, pertinenze, passi ed accessi, fissi ed infissi, servitù attive e passive, il tutto come attualmente posseduto dalla parte che promette la vendita.

La Promittente Venditrice, dichiara di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del frutteto iriguo avendolo ricevuto dalla Signora Siccardi Maria con atto notarile in data 27/09/1957 n.1352 a firma del notaio Pendola Pietro.

La Promittente Venditrice garantisce che il terreno in oggetto verrà trasferito al momento dell'atto notarile nello stato di conservazione in cui attualmente si trova, così come visto e gradito, libero da gravami, ipoteche pregresse, trascrizioni pregiudizievoli, debiti, tasse,

imposte pregresse.

Garantisce, inoltre, la Promittente Venditrice che il terreno sarà al momento della stipula dell'atto notarile, in regola con le vigenti leggi urbanistiche.

Gli effetti della vendita qui promessa decorreranno dall'atto di vendita definitivo che verrà redatto entro e non oltre il 31.01.2018 .(salvo quanto si dirà infra con riferimento alla condizione sospensiva) presso notaio indicando dalla Promittente Acquirente.

B) OPERA PIA SICCARDI-BERNINZONI A.S.P. PROMETTE DI CONCEDERE al signor Camia..... che PROMETTE DI ACCETTARE, A TITOLO GRATUITO, IL DIRITTO DI PASSAGGIO (SERVITU') su parte del fondo di sua proprietà identificato a Catasto Terreni del Comune di Spotorno Foglio 7 Mappale 1831, sopra descritto, ed in particolare sulla strada che già risulta segnata sul fondo e che porta al box, che nella planimetria che si allega sotto la lettera A è evidenziata in rosso, area caratterizzata dalla lunghezza di m..... e larghezza di m. , mq, confinante con mappale 1626,, con accesso dalla Via alla Rocca, per consentire la piena accessibilità al box di pertinenza dell'abitazione, insistente sul mappale n. 1626?? e di proprietà del sig. Camia.

Tale servitù di passaggio potrà essere esercitata sia a piedi che con automezzi ed animali. L'esercizio della servitù di passaggio sarà stabilita a tempo indeterminato, salvo l'ottenimento da parte dei fondi di proprietà del sig. Camia (anche a seguito di future acquisizioni di terreni) di un accesso carrabile diretto alla via pubblica.

Le parti stabiliscono fin d'ora che le spese di manutenzione ordinaria della strada oggetto della servitù di passaggio saranno interamente sostenute dal sig. Camia (che ne trae maggior beneficio) mentre le spese di manutenzione straordinaria ed eventuale riparazione (della strada e del muro di contenimento che delimita la pubblica via nonché di quant'altro utile al mantenimento della funzione di passaggio anche carrabile della strada nelle attuali condizioni) saranno sostenute dal sig. Camia e dall'Opera Pia Siccardi-Berninzoni A.S.P. (i cui affittuari dei terreni agricoli confinanti utilizzano solo saltuariamente la strada) nella misura del 50% ciascuno. Ciò con riferimento allo stato attuale della strada (in battuto).

Qualora il sig. Camia, per ottenere un maggior vantaggio, voglia modificare lo stato attuale della strada anche a sue esclusive spese dovrà chiedere il consenso all'Opera Pia

Siccardi-Berninzoni A.S.P. con la quale, in relazione alle eventuali nuove opere, potrà concordare una diversa suddivisione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, riparazione e quant'altro rispetto a quanto ivi stabilito.

Qualora l'esercizio della servitù divenisse più gravosa per il fondo di proprietà dell'Opera Pia le parti stabiliscono già fin d'ora la possibilità di trasferire l'esercizio della servitù in altro luogo egualmente comodo per l'esercizio dei diritti del sig. Camia.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti si richiamano alle norme del codice civile in materia di servitù.

Condizione sospensiva (art. 1353 e segg. c.c.): la validità ed efficacia del presente contratto preliminare è subordinata alla condizione sospensiva dell'ottenimento, da parte della Promittente Venditrice, dell'autorizzazione alla vendita del terreno mediante trattativa privata da parte della Regione Liguria; in caso di diniego di tale autorizzazione per qualsiasi motivo, pertanto, la Promittente Venditrice restituirà alla Promittente Acquirente solo quanto versato a titolo di caparra confirmatoria e null'altro sarà dovuto tra le parti; l'atto notarile sarà stipulato entro e non oltre 20 giorni dalla comunicazione da parte della Promittente Venditrice alla Promittente Acquirente (all'indirizzo di residenza indicato nel presente atto) dell'ottenimento dell'autorizzazione.

Le spese, imposte e tasse connesse o dipendenti dagli atti notarili necessari saranno a carico di Parte Promittente Acquirente.-----

La Parte Promittente Venditrice provvederà alla registrazione del presente contratto preliminare ma le spese per tale adempimento vengono poste già fin d'ora a carico della Parte Promittente Acquirente che sarà pertanto tenuta al rimborso alla Parte Promittente Venditrice entro la data di stipula dell'atto notarile-----

Letto, confermato e sottoscritto:

In Spotorno, li marzo 2018

PARTE PROMITTENTE VENDITRICE / CONCEDENTE

PARTE PROMITTENTE ACQUIRENTE

