

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge, le parti:

A Promittente acquirente

Asaro Vincenzo nato a Mazara del Vallo (TP) il 16/01/1981 e residente in Milano Via San Giuseppe Cottolengo n. 5, C.F. SRAVCN81A16F061O

B Promittente venditrice

Saltini Mario nato a Livorno il 30/08/1927 e residente in Massa Carrara (MS) Via Rosselli n. 13, C.F. SLTMRA27M30E625V;

Convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1

La parte promittente venditrice, promette e si obbliga a vendere alla parte promittente acquirente, che a sua volta promette e si obbliga ad acquistare per sé e/o per terze persone od enti che si riserva di indicare alla stipula dell'atto notarile, l'unità immobiliare appresso descritta e che precisamente forma oggetto del presente contratto:

Immobile Sito in: Lerici (SP) Via Cavour n. 4, Piano terzo

Dati catastali Foglio 21 Mapp. 229 Sub. 07 Rendita catastale 678,62

Salvo migliore descrizione, eventuali e più precisi confini e dati catastali, l'errore e/o l'omissione di alcuno dei quali non potrà mai invalidare il presente contratto preliminare.

Art. 2

La vendita sarà fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui detta unità immobiliare attualmente si trova, con diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, dipendenze, fissi ed infissi, servitù attive e passive così come visti dalla parte promittente acquirente e dalla stessa trovati di suo gradimento.

Art. 3

La parte promittente venditrice dichiara, ai sensi dell'articolo 1476 c.c., di avere la piena e personale proprietà e la pacifica disponibilità per la vendita della suddetta unità immobiliare e che la stessa viene venduta libera da persone e cose ed altresì franca e libera da pesi e vincoli, da trascrizioni pregiudizievoli o ipoteche

Per quanto sopra, presta al riguardo la più ampia garanzia da evizione e da molestie nel possesso. Garantisce in particolare che l'immobile non è sottoposto alle norme della legge n.1089 del 1/6/1939 (tutela immobili storici).

La parte promittente venditrice dichiara inoltre:

- che l'intera unità immobiliare è pienamente conforme alle disposizioni delle norme e dei regolamenti urbanistici ed edilizi;
- che l'intera unità immobiliare è conforme alle disposizioni delle leggi del tempo in merito agli impianti;
- che l'immobile oggetto di compravendita attualmente è conforme allo stato di fatto rappresentato nella planimetria catastale e la parte promittente venditrice si impegna a regolarizzare tale difformità;

- che l'intera unità immobiliare è in regola con le spese condominiali. Entro il rogito si richiede dichiarazione liberatoria da parte dell'amministratore.

Il presente contratto preliminare di compravendita è subordinato all'esito positivo di una richiesta di mutuo effettuata dal promittente acquirente presso un ente finanziatore scelto a cura dello stesso e congrua per l'acquisto dell'immobile oggetto della presente. Nel caso in cui non venga accettato il mutuo il contratto perderà di efficacia a tutti gli effetti e la parte promittente venditrice dovrà restituire al caparra alla parte promittente acquirente.

Art. 4

Nella futura vendita saranno compresi i diritti di comproprietà e ogni altro diritto sulle parti comuni dello stabile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto. Dette parti comuni sono indivisibili tra condomini ed i diritti di questi ultimi in ordine alle stesse sono regolati nel Regolamento di Condominio - che la parte promittente acquirente si obbliga sin d'ora ad accettare in ogni sua parte per sé, eredi ed aventi causa - e in assenza di tale regolamento, dalla legge, dagli usi e dalle consuetudini locali.

Art. 5

Il prezzo della futura vendita viene dalle parti di comune accordo pattuito in euro:

in cifre	185.000,00	In lettere	Centottantacinquemila / 00
----------	-------------------	------------	-----------------------------------

che la parte promittente acquirente si impegna a pagare alla parte promittente venditrice nei modi e nei termini seguenti:

- **Euro 20.000,00** (ventimila / 00) vengono versate contestualmente alla sottoscrizione della presente promessa di vendita a titolo di caparra confirmatoria. Somma che la parte promittente venditrice dichiara di aver ricevuto; rilasciando all'uopo relativa quietanza con la sottoscrizione della presente;
- **Euro 165.000,00** (centosessantacinquemila / 00) a totale saldo del dovuto all'atto della stipula del rogito notarile di compravendita, contestualmente al quale sarà trasferito il possesso

Art. 6

Il rogito notarile dovrà essere stipulato entro e non oltre il **30 / 09 / 2017** presso il Notaio scelto a cura della parte promittente acquirente, che si impegna a comunicare il nominativo dello stesso almeno una settimana prima della data fissata per l'atto.

Le spese inerenti e conseguenti l'atto definitivo di compravendita e quelle della presente scrittura sono a carico della parte promittente acquirente.

Imposte e tasse sono a carico delle parti come per legge.

Art. 7

Le parti si danno reciprocamente atto e dichiarano che la presente promessa di compravendita, avendo esclusivamente valore obbligatorio tra le parti stesse, non determina ancora il trasferimento della proprietà dell'immobile in oggetto, il quale si verificherà unicamente, così come ogni altro effetto reale, con la stipulazione dell'atto pubblico notarile.

Da tale data gli utili e gli oneri della proprietà andranno rispettivamente a favore ed a carico della parte promittente acquirente.

Art. 8

La parte promittente venditrice garantisce la conformità dell'unità immobiliare in oggetto a leggi, strumenti urbanistici e/o atti amministrativi e, in caso di contrasto e/o difformità si obbliga alla regolarizzazione a propria cura e spese. In relazione alle conformità degli impianti la parte promissaria acquirente dichiara di

Amministratore
Salvo Moris

essere edotta sullo stato degli impianti e che non hanno i requisiti per ottenere le conformità, in oltre la parte promissaria venditrice doterà l'immobile di certificato energetico a propria cura e spesa entro la data ultima di rogito.

Art. 9

Le spese di registro, di bollo e le altre eventuali inerenti, comprese le conseguenti ipoteche, soprattasse e sanzioni, comunque relative alla presente scrittura, saranno interamente a carico della parte che, non conformandosi a quanto in essa contenuto e previsto, darà causa al suo utilizzo ed alla sua eventuale produzione in giudizio.

Art. 10

Le parti dichiarano di riconoscere ed accettare la mediazione dell'agente immobiliare Luca Lunati quale titolare della ditta individuale "LM Immobiliare di Luca Lunati" iscritta al ruolo degli Agenti di La Spezia al n. 926, a favore del quale si impegnano a corrispondere la provvigione come da uso e consuetudine della Provincia della Spezia

Lerici 16/03/2017

Parte promittente venditrice

Parte promittente acquirente

LM Immobiliare

Ai sensi degli art. 1341 e 1342 c.c. le parti dichiarano di aver letto e di approvare specificamente gli articoli 2, 3, 4, 7, 8, 10 della presente scrittura.

Parte promittente venditrice

Parte promittente acquirente