

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

TRA

Il Sig. *****, nato a ***** (*****) il *****, residente a ***** (*****),
*****, c.f. *****, pec: *****,
(di seguito denominata *Parte Promittente Venditrice*)

E

il Sig. *****, nato a ***** (*****) il *****, residente a ***** (***), Via
*****, C.F. *****, pec: *****,
(di seguito denominata *Parte Promissaria Acquirente*)

Premesso che

- a) la Parte Promittente Venditrice è proprietaria dell'appartamento terra-cielo, indipendente su tre lati e con annessa corte esclusiva, posto nel Comune di Chiavari (GE), Località Caperana Case Sparse, n. 10B, della superficie commerciale totale di mq. 225,00, censito al Catasto Fabbricati del **Comune di Chiavari, foglio n. 6, particella 1608, sub n. 1**, categoria catastale A/7 (abitazione in villino), rendita catastale € 1.859,24, e al foglio n. 6, particella 1608, e **sub n. 10**, categoria catastale C/6 (box auto), rendita catastale € 167,02; **sub. n. 9**, categoria catastale F/1 (ente urbano), consistenza 87 mq., e **sub. 12**, categoria catastale F/1 (ente urbano), consistenza 80 mq (**all. 1**). Il tutto risulta, a maggiore definizione, individuato e contornato in colore rosso, nella planimetria che, sottoscritta dalle parti, forma parte integrante e sostanziale della presente scrittura (**all. 2**);
- b) la Parte Promittente Venditrice dichiara che l'immobile è stato edificato regolarmente, con i seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Chiavari: Concessione edilizia n. 1996/0271 in data 22 novembre 1996 (per costruzione di villa bifamiliare e strada di accesso); Concessione edilizia n. 1997/0238 in data 22 agosto 1997 (variante in corso d'opera); Concessione edilizia n. 1998/0099 in data 14 maggio 1998 (variante in corso d'opera); Denuncia Inizio Attività n. 1999/0538 in data 08 novembre 1999 (variante in corso d'opera); Concessione edilizia n. 1999/0630 in data 24 febbraio 2000 (opera di completamento). Unica modifica della distribuzione interna dei locali riguarda l'abbattimento del tramezzo dividente il locale cucina dal locale adiacente. Di tale fatto la Parte Promissaria Acquirente si dichiara pienamente edotta e informata;
- c) la Parte Promittente Venditrice dichiara altresì di essere debitrice verso la Sig.ra *****, della somma di *****,00 (euro *****, 00). Tale somma dovrà essere consegnata alla Sig.ra ***** in fase di vendita dell'immobile di cui il precedente punto a);
- d) la Parte Promittente Venditrice intende cedere e vendere e la Parte Promissaria Acquirente intende addivenire all'acquisto dell'immobile di cui al precedente punto a), come meglio descritto e identificato nella predetta planimetria;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 (Premesse)

- 1.1 Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 (Oggetto del contratto)

- 2.1 La Parte Promittente Venditrice promette di vendere alla Parte Promissaria Acquirente, che accetta e promette di acquistare, il diritto di piena proprietà della realtà descritta in premessa e negli allegati, salvo più precise indicazioni, descrizioni ed estremi di catasto, che sono promessi in vendita a corpo nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui oggi si trovano, con ogni relativo diritto reale; diritto di passo e accesso per la larghezza di ml 2,00, così come meglio descritto e identificato nella planimetria allegata con il colore verde (cfr: all. 2), senza possibilità di sosta e/o fermata; pertinenze e dipendenze; con la proporzionale comproprietà sulle parti comuni pari al 35% in capo alla Parte Promittente Venditrice e al 65% in capo alla Parte Promissaria Acquirente, così come disposto dall'art. 1117 c.c.

Art. 3 (Stato dei luoghi)

- 3.1 La Parte Promissaria Acquirente dichiara che le condizioni dell'immobile, inclusa quella descritta nel punto "b" delle Premesse inerente alla modifica del locale cucina, le sono note e gradite avendo

avuto modo di visionare ampiamente e valutare lo stato dei luoghi sia dal punto di vista progettuale, strutturale che legale e di provenienza, tanto da deciderne l'acquisto. Tale decisione si basa unicamente sulle proprie valutazioni, avendo avuto ampia disponibilità di potere sottoporre l'immobile a controlli da parte di propri tecnici specializzati inclusi legali ed esperti immobiliari. Pertanto, la Parte Promissaria Acquirente libera, manleva e lascia indenne la Parte Promittente Venditrice, ed anche suoi eventuali intermediari, procuratori o rappresentanti, per qualsiasi informazione inesatta, difformità, descrizione errata che dovesse emergere della quale la Parte Promissaria Acquirente avrebbe potuto rendersi conto usando la diligenza del buon padre di famiglia, anche se determinanti al fine di decidere l'acquisto.

- 3.2 In riferimento a quanto dispone per le unità immobiliari urbane l'art. 29, comma 1-bis, L. 27 febbraio 1985, n. 52, così come introdotto dall'art.19, comma 14, D.L. n. 78/10, convertito con modificazioni dalla L. n. 122/10, il Geom. Luca Beronio, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Genova al n. 3.390, ha attestato che i dati catastali sono conformi a quelli risultanti dai registri immobiliari competenti e che le planimetrie depositate in catasto sono conformi allo stato di fatto dell'immobile (**all. 3**);
- 3.3 Inoltre, la Parte Promittente Venditrice garantisce che, al momento del rogito, l'immobile sarà libero da cose e persone, vincoli e gravami di qualsiasi genere, servitù, ipoteche, pignoramenti, diritti di prelazione, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Art. 4. (Provenienza immobile)

- 4.1 La Parte Promittente Venditrice dichiara che la proprietà predetta le è pervenuta in virtù dei seguenti titoli:
- atto di compravendita di terreno, rogito Dott. Carlo Rivara, Notaio in Chiavari, rep. n. 106.949, racc. n. 7.068, del 23/10/1996, registrato a Chiavari il 12/11/1996 al numero 952, Serie 1 V, e trascritto a Chiavari il 4/11/1996 al numero 5857/7202;
 - Sentenza di divisione della Corte di Appello di Genova n. 807 del 27/08/2020, rep. n. 805/2020, registrata alla Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Genova 1 il 19 maggio 2022 al n. 807 e trascritta a Chiavari il 14/06/2022 di Registro Generale n. 6.437 e Registro Particolare n. 5.135.
- 4.2 Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato costruito con le seguenti licenze rilasciate dal Comune di Chiavari: Concessione edilizia n. 1996/0271 in data 22 novembre 1996 (per costruzione di villa bifamiliare e strada di accesso); Concessione edilizia n. 1997/0238 in data 22 agosto 1997 (variante in corso d'opera); Concessione edilizia n. 1998/0099 in data 14 maggio 1998 (variante in corso d'opera); Denuncia Inizio Attività n. 1999/0538/0296 in data 08 novembre 1999 (variante in corso d'opera); Concessione edilizia n. 1999/0630 in data 24 febbraio 2000 (opera di completamento); Certificato di agibilità n. 2003/00539 rilasciato in data 07 aprile 2003.

Art. 5 (Caparra confirmatoria)

- 5.1 A garanzia degli obblighi assunti con il presente preliminare di vendita la Parte Promissaria Acquirente versa a titolo di caparra confirmatoria, la somma di € ***** (euro *****, 00), è da considerarsi da oggi ritenuta a titolo di caparra confirmatoria.
- 5.2 La Parte Promittente Venditrice, con la sottoscrizione del presente atto, rilascia contestuale ampia quietanza della somma di cui sopra che è custodita in deposito fiduciario dall'Agente Immobiliare.
- 5.3 In caso di risoluzione per inadempimento di una delle due Parti ci si riporta a quanto previsto all'art. 1385 c.c.

Art. 6 (Corrispettivo e modalità di pagamento)

- 6.1 Il prezzo di vendita è convenuto in € ***** (euro *****, 00).
- 6.2 Il pagamento del prezzo di vendita sarà effettuato dalla Parte Promissaria Acquirente alla stipula dell'atto notarile, mediante uno o più assegni circolari, ovvero bonifico istantaneo, per la somma complessiva di € ***** (euro *****, **), intestati al Sig. ***** e uno o più assegni circolari, ovvero bonifico istantaneo, per la somma complessiva di ***** (euro *****, **), intestati alla Sig.ra *****.
- 6.3 All'atto del rogito, le Parti potranno considerare quanto versato a titolo di garanzia nella forma di caparra confirmatoria quale parziale pagamento del prezzo, che pertanto andrà scomputato dalla quota-parte del prezzo di vendita da devolvere al Sig. *****.

Art. 7 (Termine di stipula del contratto definitivo)

- 7.1 Le Parti si impegnano a stipulare il rogito notarile entro e non oltre il *****, fatte salve eventuali proroghe per accertate cause di forza maggiore o altre cause che in ogni caso dovranno essere riconosciute dalle Parti, ed accettate in forma scritta.

Art. 8 (Trasferimento della proprietà)

- 8.1 La proprietà, il possesso e il godimento dell'immobile passeranno alla Parte Promissaria Acquirente con il rogito notarile, da stipularsi nel termine stabilito dalle Parti a norma dell'art. 7 del presente contratto, presso lo studio del Notaio che verrà indicato dalla Parte Promissaria Acquirente mediante comunicazione da far pervenire alla Parte Promittente Venditrice con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni.

Art. 9 (Condizioni sospensive)

- 9.1 Il presente contratto è sottoposto a due condizioni sospensive, una a favore della Parte Promissaria Acquirente l'altra a favore della Parte Promittente Venditrice.
- 9.2 PRIMA: Il mancato ottenimento da parte della Parte Promissaria Acquirente del finanziamento a titolo di mutuo dell'importo di € ***** (euro *****/00), farà venir meno la validità del presente atto *ex tunc*, senza nessuna ulteriore formalità, se non quella di fornire alla Parte Promittente Venditrice la prova contenente le motivazioni di non finanziabilità attraverso idonea dichiarazione rilasciata dall'Istituto Bancario.
- 9.2 Verificato quanto contenuto nel punto che precede, la Parte Promittente Venditrice restituirà quanto versato a titolo di caparra, senza l'imputazione di more e sanzioni, entro e non oltre 15 giorni dalla consegna della prova di non finanziabilità del mutuo.
- 9.3 SECONDA: Una seconda condizione sospensiva è riguardante l'effettiva regolarità urbanistica e catastale degli immobili oggetto di compravendita. Nel caso emergessero difficoltà oggettive per addivenire al rogito notarile a causa di eventuali irregolarità urbanistiche-catastali, entro il termine concordato, il contratto preliminare perderà efficacia e sarà risolto di diritto, con la sola conseguenza che la Parte Promittente Venditrice restituirà quanto ricevuto a titolo di caparra, senza l'imputazione di more e sanzioni e senza facoltà per la Parte Promissaria Acquirente di richiedere ulteriori somme a titolo di penali o risarcimento danni.

Art. 10 (Attestazione energetica)

- 10.1 In relazione a quanto disposto dall'art. 3, c. 3, lett. f) del D.lgs. 192/2005 modificato con D.L. n.63/2013 inerente alla prestazione energetica degli edifici, la Parte Promittente Venditrice dichiara, e la Parte Promissaria Acquirente ne prende atto, che per l'immobile in oggetto è stato rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 07202218845 del 18/05/2022, registrato presso la Regione Liguria con protocollo n. Prot/2022/0355379 del 18 maggio 2022, redatto dall'Arch. Giovanni Guglielmo, iscritto al n. 6918 dei Certificatori Energetici abilitati nella Regione Liguria. Si allega al presente contratto copia fotostatica semplice dell'APE (**all. 4**).

Art. 11 (Compensi all'Agente Immobiliare)

- 11.1 Il compenso spettante a ***** (Ruolo mediatori n. **** C.C.I.A.A. di *****), ammontante a quanto concordato nell'incarico sottoscritto per il Venditore, e a € *****,** (euro *****,00), per la Parte Promissaria Acquirente, sarà corrisposto solo in sede di rogito del contratto definitivo.
- 11.2 Nel caso in cui, per qualsiasi titolo o ragione, il presente preliminare di vendita non dovesse giungere al rogito del definitivo, nessuna delle Parti contraenti dovrà corrispondere alcun versamento della provvigione a titolo di mediazione al predetto Agente e neppure alcuna penale e/o rimborso spese.

Art. 12 (Spese di registrazione)

- 12.1 Le spese di registrazione di quest'atto sono a carico della Parte Promissaria Acquirente.

Art. 13 (Modifiche contrattuali)

- 13.1 Il presente contratto è stato redatto in comune accordo a seguito di specifiche trattative tra le Parti e conseguentemente qualsiasi modifica allo stesso, o agli allegati che ne formano parte integrante, deve essere apportata con atto scritto approvato e sottoscritto da entrambe le Parti contraenti.

Art. 14 (Allegati)

14.1 Le Parti dichiarano di conoscere perfettamente il testo degli allegati che formano parte integrante del presente contratto e di approvarli specificamente.

Art. 15 (Foro competente)

15.1 Le Parti convengono espressamente che il Foro competente esclusivo per ogni eventuale controversia è quello di residenza della Parte Promittente Venditrice.

Art. 16 (Disciplina del contratto)

16.1 Per tutto quanto non espressamente disposto nel presente contratto, le Parti rimandano alle norme del Codice Civile e alla Legge italiana vigente in materia.

Art. 17 (Autorizzazione dati personali)

17.1 Ai sensi del reg. UE n. 2016/679 (regolamento generale sulla protezione dei dati), le parti comparenti, conscie della finalità, della conservazione, dei tempi, dei diritti degli interessati alla visualizzazione del presente documento, dei destinatari e delle destinazioni, in virtù della funzione e degli adempimenti di legge connessi, autorizzano al trattamento dei dati personali sensibili esplicitati nel presente contratto.

Allegati: 1) Visure catastali; 2) Planimetria immobile; 3) Attestazione di conformità catastale; 4) APE

Letto, confermato e sottoscritto in ogni suo foglio e in calce.

Chiavari, **/**/****

Il Venditore

L'Acquirente

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cc le Parti dichiarano di aver espressamente concordato ogni singola pattuizione del presente contratto con espresso e particolare riferimento a quanto contenuto nei seguenti articoli: Art. 3 (Stato dei luoghi); Art. 5 (Caparra confirmatoria); Art. 9 (Condizioni sospensive); Art. 14 (Allegati); Art. 15 (Foro competente); Art. 17 (Autorizzazione dati personali).

Letto, confermato e sottoscritto.

Chiavari, **/**/****

Il Venditore

L'Acquirente

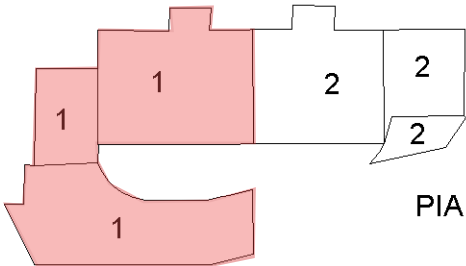
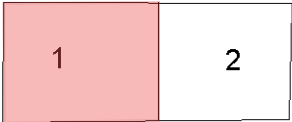
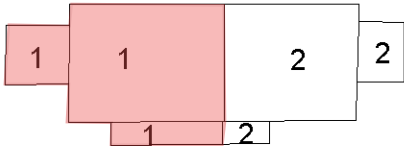
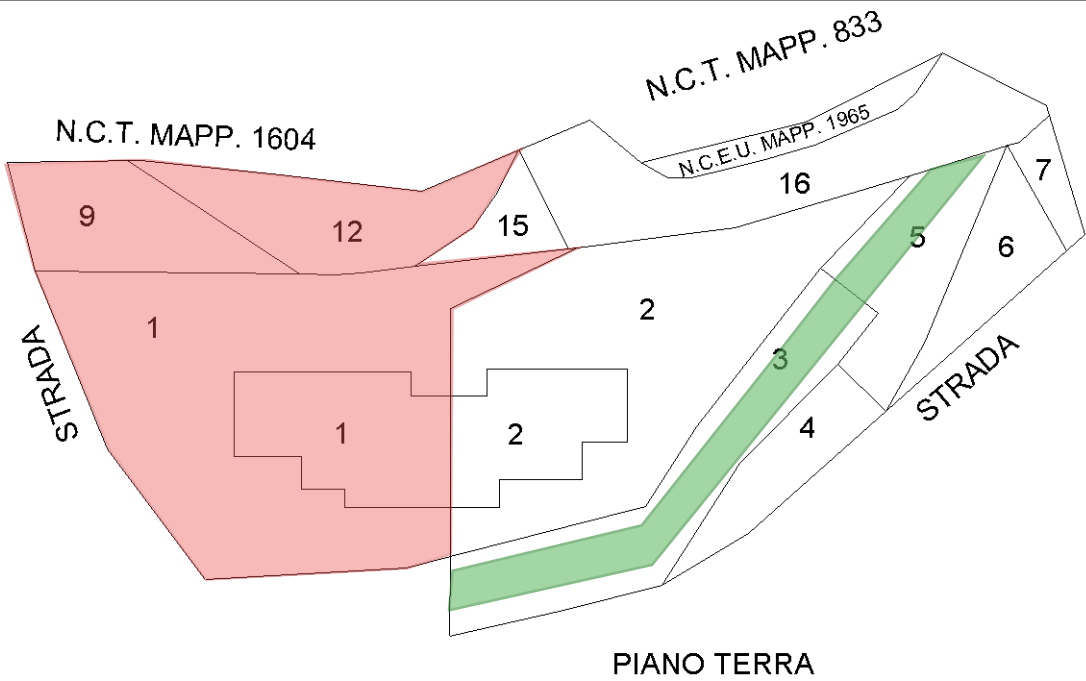
Per ricevuta deposito assegno e per espressa accettazione di quanto contenuto agli artt. 11 (Compensi all'Agente Immobiliare) e 15 (Foro Competente)

L'Agente Immobiliare
Firma e Timbro Agenzia

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Miaschi Mauro	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Genova	N. 2543

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova

Comune di Chiavari			Protocollo n. GE0192572 del 26/10/2017	
Sezione:	Foglio: 6	Particella: 1608	Tipo Mappale n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500	



Ultima planimetria in atti