

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Tomasina Bruno, C.F. TMSBRN32B05L115D, nato a Ternate (Va), il 5 febbraio 1932, ivi residente in via Milano n. 8, in seguito denominato anche come 'parte promittente venditrice',

e

Maraffino Davide, C.F. MRFDVD59D07I264I, nato a Sant'Andrea di Conza (AV), il 07/04/1959 residente a Ternate (VA) via Stazione nr. 08, in seguito denominato anche 'parte promissaria acquirente' *PER CONTI DI IUXOBILIANE PRISCISA SRL*

CE. P. VA 02270330125

stipulano e convengono quanto segue:

1) Oggetto

Il signor Tomasina Bruno promette di cedere e vendere al signor Maraffino Davide che promette di acquistare per sè, persona, società od ente che si riserva di nominare fino al rogito notarile, i seguenti immobili:

Comune: Ternate (VA) Via Milano n. 01

1) Proprietà intestata: Sig Tomasina Bruno (persona fisica)

Destinazione d'uso: Abitazione ad uso civile

Atto di Provenienza: Verbale di Conciliazione con scioglimento di comunione relativo alla causa civile n. 1170/1992 R.G. del Tribunale di Varese, Trascrizione n. 9709, 1/2003 del 11/10/1999 in atti dal 22.07.2003, Repertorio n. 1294.

Autorizzazioni Amministrative: N.O. 03/1957 del 30.05.1957. 1° accatastamento del 13.04.1970 scheda n. 15 (invariato solo modifica identificativo)

Dati Catastali: Foglio 9, Mappale 3997, Sub 1, Categ. A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Rendita catastale €. 258,49;

2) Proprietà intestata: Sig Tomasina Bruno (persona fisica)

Destinazione d'uso: Autorimessa

Atto di Provenienza: Verbale di Conciliazione con scioglimento di comunione relativo alla causa civile n. 1170/1992 R.G. del Tribunale di Varese, Trascrizione n. 9709, 1/2003 del 11/10/1999 in atti dal 22.07.2003, Repertorio n. 1294.

Autorizzazioni Amministrative: fabbricato costruito ante 1967. 1° accatastamento del 13.04.1970 scheda n. 13 (variato) 2° accatastamento del 07.05.2021 mapp. 3997 sub. 2

Dati Catastali: Foglio 9, Mappale 3997, Sub 2, Categ. C/6, Classe 10, Consistenza 38 metri quadri, Rendita catastale €. 58,88;

3) Proprietà intestata: Sig Tomasina Bruno (persona fisica)

Destinazione d'uso: Capannone avente destinazione d'uso industriale

Atto di Provenienza: Verbale di Conciliazione con scioglimento di comunione relativo alla causa civile n. 1170/1992 R.G. del Tribunale di Varese,

Trascrizione n. 9709, 1/2003 del 11/10/1999 in atti dal 22.07.2003, Repertorio n. 1294.

Autorizzazioni Amministrative:

a.e. 24/1954 del 01.07.1954; n.o. 03/1957 del 30.05.1957;

a.e. 11/1961 del 18.08.1961; n.o. 52/1966 del 23.01.1967;

n.o. 18/1973 del 04.09.1973; c.e. 105/1980 del 13.02.1981.

concessione edilizia in sanatoria l. 47/85 pr. 4948 del 24.06.2021.

s.c.i.a. in sanatoria per locali interrati pr. 2103 p.e. 27/2021 del 25.03.2021.

chiusura procedimento pr. 2558 pec del 14.04.2021.

c.i.l.a. in sanatoria per cdu e rip. pr. 2104 p.e. 28/2021 del 23.06.2021. chiusura procedimento.

1° accatastamento del 13.04.1970 scheda n. 12 (variato);

2° accatastamento del 07.05.2021 mapp. 3997 sub. 3

Dati Catastali: Foglio 9, Mappale 3997, Sub 3, Categ. D/1, Rendita catastale €. 8.445,10;

4) Proprietà intestata: Sig Tomasina Bruno (persona fisica)

Destinazione d'uso: bene comune non censibile;

Atto di Provenienza: Verbale di Conciliazione con scioglimento di comunione relativo alla causa civile n. 1170/1992 R.G. del Tribunale di Varese, Trascrizione n. 9709, 1/2003 del 11/10/1999 in atti dal 22.07.2003, Repertorio n. 1294.

PRATICHE EDILIZIE Come sopra

1° ACCATASTAMENTO COSTITUZIONE DI B.C.N.C. DEL 07.05.2021;

Dati Catastali: Foglio 9, Mappale 3997, Sub 4;

5) Proprietà intestata ½: Sig Tomasina Bruno (persona fisica)

Destinazione d'uso: cabina elettrica

Atto di Provenienza: Verbale di Conciliazione con scioglimento di comunione relativo alla causa civile n. 1170/1992 R.G. del Tribunale di Varese, Trascrizione n. 9709, 1/2003 del 11/10/1999 in atti dal 22.07.2003, Repertorio n. 1294 oltre ad atto a rogito Dr. F. Cutino del 25.10.2004 n.57174 di rep. n. 8427 di racc.

Autorizzazioni Amministrative:

D.I.A. pr. 7034 DEL 19.12.2002 P.E. n. 64/2002; C.E. IN VARIANTE DEL 13.11.2003 pr. 6978.

1° ACCATASTAMENTO COSTITUZIONE DI LOCALE CONTATORI E CABINA DI TRASFORMAZIONE DEL 29.10.2003;

Dati Catastali: Foglio 9, Mappale 3248, Sub 3, Categ. D1, Rendita catastale €. 124,00;

6) Proprietà intestata: Sig Tomasina Bruno (persona fisica)

Destinazione d'uso: cabina elettrica

Atto di Provenienza: Verbale di Conciliazione con scioglimento di comunione relativo alla causa civile n. 1170/1992 R.G. del Tribunale di Varese, Trascrizione n. 9709, 1/2003 del 11/10/1999 in atti dal 22.07.2003, Repertorio

promittente venditore entro 30 giorni dall'incasso della caparra confirmatoria versata dal Sig Maraffino Davide.

La parte promittente venditrice, inoltre, garantisce di aver provveduto al pagamento di qualunque imposta o tassa afferente all'unità immobiliare in oggetto impegnandosi a corrispondere quelle eventualmente dovute fino alla data di stipula dell'atto definitivo di compravendita, anche se accertate successivamente alla stipula dello stesso.

La parte promissaria acquirente dichiara di essere edotta del fatto che l'immobile oggetto del presente contratto preliminare è concesso in locazione alla società Power Technology s.r.l. (subentrata a MTP Spring System s.r.l. a seguito di contratto di affitto d'azienda), giusto contratto di locazione sottoscritto in data 3-5-2012, registrato in ag. Gavirate in data 21-8-2012 al n. 2313 serie 3T, della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 3 Maggio 2012.

2) Prezzo e modalità di pagamento

Il prezzo della vendita è dalle parti convenuto in complessivi [redacted] (Euro [redacted]), oltre oneri di legge, che la promissaria acquirente si impegna a corrispondere con le seguenti modalità:

- A) quanto ad € [redacted] a titolo di caparra confirmatoria (da valersi quale acconto sul prezzo all'atto della sottoscrizione del contratto definitivo), a mezzo assegno circolare, contestualmente alla data di sottoscrizione del presente contratto entro e non oltre il 20.12.2021, con la firma in calce la parte promittente venditrice ne rilascia quietanza.
- B) quanto ad € [redacted], a titolo di caparra confirmatoria (da valersi quale acconto sul prezzo all'atto della sottoscrizione del contratto definitivo), a mezzo assegno circolare, entro e non oltre la data del 31 Marzo 2022; la parte promittente venditrice ne rilascia quietanza, e si impegna con la somma incassata a saldare, estinguere e cancellare l'ipoteca volontaria concessa dal promittente venditore a favore della banca *Credit Agricole* a fronte della erogazione di un mutuo ipotecario, 30 giorni dall'incasso della caparra confirmatoria, condizione e termini essenziali per la validità del presente preliminare di compravendita
- C) Quanto a [redacted], oltre oneri di legge sull'intero prezzo di [redacted] contestualmente alla sottoscrizione del rogito notarile, entro e non oltre il 31 maggio 2022
- D) quanto ad [redacted] a saldo e senza interessi, verranno versate, sempre nell'anzidetta data, a mani del Notaio rogante che le tratterrà in deposito sino a quanto non sarà data conferma in forma scritta dell'avvenuto rilascio dell'immobile compravendita da parte della società Power Technology, con la produzione di verbale di riconsegna sottoscritto dalle parti.

n. 1294, oltre ad atto a rogito Dr. F. Cutino del 25.10.2004 n.57174 di rep. n. 8427 di racc.

Autorizzazioni Amministrative:

D.I.A. pr. 7034 DEL 19.12.2002 P.E. n. 64/2002; C.E. IN VARIANTE DEL 13.11.2003 pr. 6978.

1° ACCATASTAMENTO COSTITUZIONE DI CABINA DI TRASFORMAZIONE DEL 29.10.2003

Dati Catastali: Foglio 9, Mappale 3248, Sub 4, Categ. D1, Rendita catastale €. 52,00.

I Sopra citati immobili sono raffigurati nelle schede catastali allegate alla presente che, sottoscritte dai contraenti, si allegano *sub doc.* "A - B - C1 - C2 - D - E - F", a formare parte integrante e sostanziale del presente preliminare.

Il Venditore dichiara che:

- a) con riguardo alla conformità dell'immobile alle norme edilizie e urbanistiche: si dichiara che gli immobili sono conformi e NON sono corredati di certificato di agibilità in riguardo alle categorie catastali classi D e abitabilità in riguardo alle categorie catastali classi A e C;
- b) con riguardo alla conformità degli impianti alle normative vigenti: si dichiara che gli impianti sono conformi alla data della loro realizzazione;
- c) con riguardo alla conformità tra la scheda catastale e lo stato dei luoghi: si dichiara che le planimetrie indicate nelle schede corrispondono esattamente allo stato di fatto degli immobili;
- d) con riguardo alla esistenza di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli: si dichiara che per l'ipoteca volontaria concessa dal promittente venditore a favore della banca *Credit Agricole* a fronte della erogazione di un mutuo ipotecario, verrà saldata e cancellata a cura e spese del promittente venditore, nei termini meglio espressi al punto 2 lettera B, termine e condizione essenziale per la sottoscrizione del presente preliminare;
- e) con riguardo alla APE attestato rilasciato il .11-11-2021

Le unità immobiliari vengono vendute nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, dipendenze, fissi ed infissi, così come pervenuto a parte promittente venditrice in virtù degli Atti di Provenienza e delle C.E., A.E., N.O. sopraindicate, che parte acquirente dichiara di aver visionato e ben conoscere.

La parte promittente venditrice garantisce la parte promissaria acquirente per ogni ipotesi di evizione sia totale sia parziale, dichiarando a tal fine che l'unità immobiliare promessa in vendita sarà ceduta libera da garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti o da sequestri, privilegi, oneri e trascrizioni pregiudizievoli in genere, fatta eccezione per l'ipoteca volontaria concessa dal promittente venditore a favore della banca *Credit Agricole* a fronte della erogazione di un mutuo ipotecario che verrà cancellata a cura e spese del

3) Trasferimento della proprietà

L'atto traslativo del diritto di proprietà dovrà essere stipulato entro il giorno 31 Maggio 2022, previa consegna da parte del Signor Tomasina Bruno della documentazione amministrativa e catastale citata nel presente contratto di compravendita avanti al Notaio Vittorio Zambon in Legnano (MI) via Nino Bixio n. 07, incaricato a cura della parte promissaria acquirente.

Spese e tasse relative al rogito notarile sono poste per intero a carico della parte promissaria acquirente, mentre restano a carico della parte promittente venditrice le spese per la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica e/o per l'ottenimento della regolarità urbanistico/catastale dell'immobile, ove ve ne fosse la necessità ai fini della stipula del rogito. Spese e imposte eventualmente necessarie per la registrazione della presente scrittura e di ogni pattuizione qui contenuta restano a carico esclusivo della promissaria acquirente.

4) Possesso

Come più sopra meglio indicato, l'immobile verrà ceduto al promissario acquirente occupato dalla società Power Technology s.r.l. Pertanto, sottoscrive la presente scrittura anche il signor Pavanati Alessandro, in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società Power Technology s.r.l., al fine di impegnarsi irrevocabilmente a sottoscrivere, contestualmente alla stipula dell'atto notarile di vendita, una scrittura privata di risoluzione consensuale (con l'acquirente) del contratto di locazione registrato al n. 2313 serie 3T.

Con la sottoscrizione del presente atto, parte promissaria acquirente si impegna ed obbliga ad attribuire in comodato gratuito a Power Technology l'occupazione dell'immobile compravenduto, a decorrere dalla data del rogito e fino alla data del 31.10.2022.

Trascorso tale termine la comodataria Power Technology sarà tenuta alla corresponsione di una penale mensile per l'occupazione senza titolo di € 10.000,00, (diecimila/00) fino all'effettiva liberazione.

Quanto sopra, fatta salva comunque la possibilità di ogni iniziativa da parte dell'acquirente per ottenere in via coattiva la restituzione del fabbricato, successivamente all'anzidetta data del 31.10.2022.

Il Sig. Tomasina Bruno, concordemente con il Sig. Pavanati Alessandro, qualora si verificasse l'ipotesi che la società Power Technology s.r.l. non liberasse l'immobile nei tempi e modi stabiliti, cioè entro il 31/10/2022, autorizzano senza riserva alcuna, la nuova proprietaria degli immobili, a prelevare dal saldo prezzo di Euro 100.000,00 (centomila/00) versato a titolo di deposito alla data della sottoscrizione dell'atto notarile nelle mani del Notaio rogante, la o le somme eventualmente maturate a titolo di penale mensile, da detto deposito fino a capienza dello stesso, dopodiché autorizzano ogni iniziativa da parte dell'acquirente per ottenere in via coattiva la restituzione del fabbricato oggetto della scrittura di comune accordo.

In detta ultima ipotesi, la società Power Technology provvederà a restituire al sig. Tomasina Bruno, pro quota e mensilmente, gli importi eventualmente

trattenuti dal nuovo proprietario per l'occupazione del capannone oltre la data del 31.10.2022.

Alla data di possesso dell'immobile il Sig. Tomasina Bruno , autorizza senza alcuna riserva il sig. Maraffino Davide o chi per esso alla presentazione presso le autorità comunali di richieste di permessi per costruire, modifiche o ampliamenti delle unità immobiliari esistenti ed eventualmente all'esecuzione di opere edili, prestando il proprio assenso e la propria collaborazione per la firma dei documenti necessari

5) Foro competente

Qualunque controversia dovesse insorgere tra le parti in riferimento alla validità o efficacia, nonché all'interpretazione o all'attuazione del presente contratto sarà devoluta in via esclusiva alla competenza del Tribunale di Varese.

6) Modifiche del contratto

Ogni integrazione o modifica del presente contratto sarà valida solo se redatta in forma scritta e sottoscritta da entrambe le parti.

7) Ulteriori Pattuizioni

Sottoscrivono il presente contratto anche i signori Tomasina Massimo, Riccardo Tomasina, Tomasina Roberto e Pavanati Alessandro, facendone proprio il contenuto.

Letto, confermato e sottoscritto in Ternate (VA), il 20-12-21

Bruno Tomasina

David Maraffino

Massimo Tomasina

Riccardo Tomasina

Roberto Tomasina

Alessandro Pavanati



Registrato a Gavirate, il 20/01/2022
al N. 66 Serie 3-1
Versell Euro DUEMILAQUATTROCENTOQUARANTANOVE/60
€ 2.949,60 di cui Tras. €

PER DELEGA DEL DIRETTORE PROVINCIALE
IL FUNZIONARIO
Maurizio Mastri

Maurizio Mastri