

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

* * * * *

Con la presente scrittura privata tra la seguente Società appartenente al gruppo bancario "Intesa Sanpaolo":

Intesa Sanpaolo S.p.A., con sede legale in Torino – Piazza San Carlo n. 156 e sede secondaria in Milano – Via Monte di Pietà n. 8, capitale sociale € 9.085.469.851,64=, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Torino e codice fiscale 00799960158, Rappresentante del Gruppo IVA "Intesa Sanpaolo" Partita IVA 11991500015 (IT11991500015), aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia, iscritta all'Albo delle Banche al n. 5361 e capogruppo del gruppo bancario "Intesa Sanpaolo" iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari; in appresso chiamata anche Parte promittente venditrice, qui rappresentata dall'Ing. Luca Tedesi, nato a Piacenza il 23 luglio 1961, in qualità di Dirigente, domiciliato per la carica presso la sede della Società, munito dei necessari poteri,

e

..., in appresso chiamata anche Parte promittente acquirente,

PREMESSO CHE

1) la Parte promittente venditrice come sopra rappresentata è proprietaria del seguente cespite (di seguito "Immobile"):

unità immobiliare, ad uso ..., a parte di fabbricato condominiale sita in Comune di ... – Via ... n. ..., distinta al Catasto Fabbricati del Comune suddetto come segue

❖ ...

Con diritto alla proporzionale quota di proprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato di cui l'Immobile fa parte e come meglio rappresentato nella planimetria catastale allegata sotto la lettera "A" che, sottoscritta dai contraenti, costituisce parte integrante e sostanziale del presente preliminare di compravendita. Il tutto salva una diversa, migliore e più aggiornata identificazione e rappresentazione catastale al rogito;

2) la Parte promittente venditrice intende cedere il suddetto Immobile libero da persone e cose;

3) la Parte promittente acquirente intende acquisire, per sé o per persona/e o Società che si riserva di nominare l'Immobile stesso, secondo le modalità di seguito indicate;

TUTTO CIO' PREMESSO

si stipula e si conviene quanto segue:

1. Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto e costituiscono motivo e condizione essenziale per la sua stipulazione.
2. promette e si obbliga a vendere a ..., che promette e si obbliga a comperare per sé o per persona/e o Società da nominare, che - in tale ultimo caso e purché di gradimento di - subentrerà/anno negli obblighi tutti del presente contratto, l'Immobile come meglio descritto nelle premesse e nella planimetria allegata.
3. Le Parti stabiliscono che, al momento della stipula del presente preliminare, venga costituita, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1385 c.c. I comma, una caparra confirmatoria pari alla complessiva somma di €..... mediante (i) conversione a caparra dell'importo di € ...= (...=), ad oggi complessivamente già versato a titolo di deposito cauzionale infruttifero tramite bonifico bancario del ... 201... cro n. ... da alle seguenti coordinate bancarie IBAN ... e altresì mediante (ii) versamento dell'importo di € ...= (...=) tramite bonifico bancario del ... 201... cro n. ... da ... alle seguenti coordinate bancarie IBAN ...; con la firma del presente preliminare, della somma la Parte promittente venditrice dà contestuale quietanza. Le Parti stabiliscono di comune accordo che l'importo suddetto, in caso di adempimento, non sarà restituito alla Parte promittente acquirente, ma – secondo quanto previsto dall'art.1385, I co., cc - imputato al prezzo dell'Immobile, come meglio dettagliato al successivo art. 4 del presente preliminare, andando a costituire solo con la stipula del contratto definitivo (e solo in tale momento) parte del prezzo/corrispettivo della compravendita. In caso di inadempimento, restano salve – invece - le previsioni di cui all'art. 1385, II e III co. c.c..
4. Il prezzo dell'Immobile suddetto è stabilito in complessivi € ...= (.../00=) oltre oneri tributari di legge. Tale prezzo è fisso, invariabile e definitivo per vendita, intesa e voluta da entrambe le Parti, a corpo e non a misura. Il prezzo verrà corrisposto direttamente alla Parte venditrice, inderogabilmente (anche nel caso di erogazione di mutuo) alla firma dell'atto pubblico di compravendita, con le seguenti modalità:
 - a) Quanto all'importo di € ...= (...=), tramite imputazione a corrispettivo della somma versata al momento della stipula del contratto preliminare a titolo di caparra confirmatoria, come indicato dall'articolo 3 che precede e
 - b) Quanto all'importo di € ...= (...=), oltre imposte di legge sul corrispettivo, tramite
5. L'Immobile dedotto in contratto viene promesso nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con i relativi diritti ed oneri, con le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, così come pervenuto alla Parte promittente venditrice, stato di fatto e di diritto ben noto e gradito alla Parte promittente acquirente, che, a tale proposito, per sé, suoi successori, terzi nominati ed aventi causa dichiara - in particolare - di ben conoscere gli stati urbanistico, edilizio, catastale, ecologico/ambientale, igienico/sanitario, di agibilità / abitabilità, impiantistico e di manutenzione sia dell'Immobile dedotto nel presente atto sia dell'intero stabile che lo contiene. La Parte promittente acquirente - quindi - esonera per sé, suoi

successori, terzi nominati ed aventi causa espressamente ed irrevocabilmente la Parte promittente venditrice da qualsiasi impegno, onere o gravame presenti e futuri in ordine a regolarizzazioni - anche condominiali - urbanistiche, edilizie, catastali, ecologico/ambientali, igienico/sanitarie, ivi compreso il rilascio dei certificati di agibilità/abitabilità/licenza d'uso, e relative all'adeguamento degli impianti tecnologici, ivi compreso il rilascio dei certificati di prevenzione incendi, di cui alla L. 46/90 e certificati energetici, che si rendessero eventualmente necessarie a norma delle vigenti disposizioni normative e regolamentari in materia.

6. Tutte le spese relative al rogito nonché le spese di registrazione e bollatura del presente preliminare, oltre imposte e tasse, saranno a carico della Parte promittente acquirente, che curerà la registrazione del preliminare stesso e dell'eventuale dichiarazione di nomina e relativa accettazione.
7. Il rogito, redatto da uno studio notarile indicato dalle Parti, verrà sottoscritto entro ... giorni dalla data di stipula del presente preliminare, riservando alla sola Parte promittente venditrice la facoltà di proroga per completare la documentazione e le formalità tutte necessarie al fine del trasferimento dell'Immobile.
8. La Parte promittente venditrice garantisce la piena proprietà di quanto sopra promesso in vendita e ne garantisce altresì la libertà da ipoteche, trascrizioni comunque pregiudizievoli e da privilegi anche fiscali, fermi restando i diritti di comproprietà e ogni altro diritto o vincolo sussistente sulle parti comuni del complesso condominiale di cui l'Immobile fa parte. Dette parti comuni sono indivisibili tra i condomini e i diritti di questi ultimi in ordine alle stesse sono regolati nel Regolamento di condominio, che la Parte promittente acquirente si impegna sin da ora ad accettare in ogni sua parte per sé, successori ed aventi causa. Resta altresì fermo ogni vincolo, anche d'uso, eventualmente sussistente sull'unità immobiliare derivante dal citato Regolamento.

Le Parti precisano che le spese condominiali ordinarie ed eventualmente straordinarie maturate ed a scadere prima del rogito resteranno a carico di, mentre quelle maturate ed a scadere dalla data del rogito in poi, anche se deliberate in precedenza, saranno di esclusiva competenza della Parte acquirente.

9. L'eventuale indicazione di nomina di cui al punto 2. dovrà tassativamente essere espressa per iscritto nelle forme di rito, non oltre 10 giorni prima della data fissata per la stipula del rogito.
10. Le parti danno espressamente atto che tutti i patti e le condizioni del presente contratto sono stati predisposti ed elaborati di comune accordo e verranno integralmente, per quanto compatibili, recepiti nel successivo atto pubblico di compravendita.

Letto, confermato e sottoscritto.

Lì

Per LA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE

LA PARTE PROMITTENTE ACQUIRENTE

La Procuratrice

Intesa Sanpaolo S.p.A.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 C.C, la parte promittente acquirente dichiara di approvare specificamente le previsioni contenute nel presente preliminare ai punti 3. (caparra confirmatoria) 4. (prezzo e termini di pagamento), 5. (accettazione per presa conoscenza dello stato dell'immobile e manleva), 6. (spese), 7. (termine di stipula del rogito e facoltà di proroga a favore della Parte promittente venditrice), 8. (garanzie, vincoli e spese condominiali), 9. (termine della indicazione di nomina).

Lì

LA PARTE PROMITTENTE ACQUIRENTE

All. "A" – planimetria