

**PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
CON LA PRESENTE SCRITTURA PRIVATA**

Con la presente scrittura privata , con relativi allegati a formare parte integrante della stessa,

tra

la società **XXX** con sede in Bergamo via Fara n. 15,
codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo
in persona del suo legale rappresentante nella sua qualità di
Amministratore unico della società sig. nato a in
data 06 Agosto , domiciliato per la carica presso la sede sociale , in
proseguo " promittente venditore " ,
e il signor **Finocchiaro Vincenzo** nato a residente
a (Bg) in via (C.F.:) in proseguo
anche " promissario acquirente " .

premesse

- che l' **XXX** realizzerà un immobile composto da
varie unità abitative sul lotto di terreno sito nel Comune di Via Gerole
snc identificato al Catasto Terreni al foglio 6 alla seguente particella:
mappale 6772 (parte dell'ex 2075) di are 09.15;

derivanti dal tipo di frazionamento e mappale: prot. Frazionamento n. 2007/Bg0379354 del 20-11-2007;

- che il signor Finocchiaro Vincenzo intende assicurarsi il diritto di divenire proprietario di una porzione derivante dall'effettuazione dell'intervento edilizio programmato ;

ciò premesso ,

si conviene quanto segue

1. Le premesse costituiscono parte integrante del presente contratto e del consenso qui espresso ;

2. L' *XXX* promette di vendere alla società ovvero a persona o società da designare fino alla stipulazione dell'atto notarile di compravendita, le seguenti porzioni del fabbricato , di cui in premessa :

n.ro uno appartamento identificato al n. 5 in posizione di testa su due livelli più uno interrato così composto:

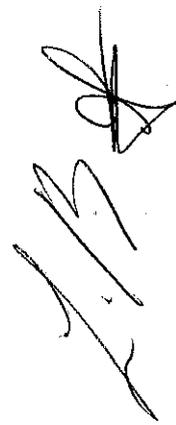
P.T.: ingresso-soggiorno, cucina, bagno e giardino di proprietà

P.1°: 2 camere da letto, bagno e due terrazzi

P. Interrato: box doppio, locale sgombero e locale lavanderia

Il tutto da identificare al N.C.E.U. del censuario di come rappresentato indicativamente nella planimetria allegata a formare parte integrante del presente contratto e sottoscritta dalle parti.

Eventuali variazioni in più o in meno della superficie dovute ad esigenze tecniche (rientri, sporgenze, pilastri etc.) non comporteranno modifiche del prezzo .



La porzione immobiliare qui promessa in vendita sarà meglio identificata in base al frazionamento catastale, che sarà redatto a fabbricato ultimato, nonché in base ai millesimi di proprietà sulle parti comuni dell'edificio stesso in conformità alle tabelle millesimali, che verranno predisposte dal promittente venditore.

3. Il promissario acquirente si impegna a pagare il prezzo di compravendita, determinato a corpo e non a misura di € 280000.00 (duecentottantamila/00) oltre all' I.V.A. nei seguenti termini e modalità

€ 10.000,00 (diecimila/00) alla firma del presente preliminare a titolo di caparra confirmatoria;

il saldo per differenza € 270.000,00 (duecentosettantamila/00) + iva entro la consegna contestualmente al rogito notarile verrà pagato all' *XXX* dal promissario acquirente mediante assegni circolari contestualmente alla stipula dell'atto notarile di compravendita.

Faranno altresì carico al promissario acquirente il pagamento delle somme a forfait determinate per le seguenti causali:

- spese e competenze tecniche per frazionamento e accatastamento pari a € 2.000,00 (duemila/00)

- allacciamenti alle utenze pari a circa € 1.500,00 (millecinquecento/00)

4. *XXX*, che si riserva la facoltà di consentire nel frattempo iscrizione di ipoteca sul fabbricato, garantisce che in occasione della stipula del rogito quanto promesso in vendita verrà trasferito al promissario acquirente in piena proprietà e libertà da diritti di terzi, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi fiscali ed ipoteche.

5. La porzione immobiliare in contratto sarà venduta nello stato di fatto, di diritto, consistenza e manutenzione, in cui si trova, con ogni inerente diritto, ragione, azione, accessione e pertinenza con tutte le relative servitù attive e passive ivi comprese quelle gravanti le aree scoperte di pertinenza e con diritto ad una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c. e del regolamento condominiale, che: *XXX*

alleggerà al primo rogito notarile con tabelle millesimali e ne effettuerà rinvio vincolante. E' in facoltà del promittente venditore di cedere aree scoperte e spazi condominiali in uso esclusivo a specifiche unità immobiliari.

6. Le opere edilizie saranno eseguite in conformità alle previsioni del progetto approvato dall'Amministrazione Comunale, salva la facoltà della promittente venditrice di apportare al progetto tutte le modifiche e varianti alle porzioni comuni condominiali, ed alle altre porzioni immobiliari dell'edificio, finché anche una sola porzione resterà di sua proprietà, senza obbligo di chiedere autorizzazioni o consensi ai condomini, fermo l'obbligo di eseguire i lavori a perfetta regola d'arte.

Parimenti l' *XXX* potrà apportare a suo insindacabile giudizio quelle innovazioni, modifiche strutturali, funzionali, estetiche e di cubatura, che siano dirette al miglioramento, all'uso più comodo, al maggior rendimento delle parti comuni dell'edificio, purché queste opere non rechino pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza del fabbricato.

E' facoltà della promittente venditrice di eseguire le finiture delle parti comuni dello stabile anche dopo la consegna delle porzioni immobiliari agli acquirenti.

Handwritten signature and initials in black ink, located on the right side of the page. The signature appears to be a stylized name, and below it are the initials 'P.P.'.

7. In corso d'opera il promissario acquirente potrà richiedere modifiche e personalizzazioni delle finiture, che verranno eseguite solo se accettate dal promittente venditore.

Ove dette modifiche comportino materiali di qualità e prezzo superiori a quelli previsti nel capitolato di lavori o maggiori oneri di esecuzione, la promittente venditrice, se d'accordo nell'esecuzione, sottoporrà al promissario acquirente un preventivo delle differenze di prezzo occorrenti per le opere calcolate sulla base dell'allegato tecnico, controfirmato, recante la indicazione delle forniture di capitolato e relativi prezzi.

Nessun intervento per personalizzazioni, modifiche o addizioni potrà essere eseguito direttamente dal promissario acquirente o suoi incaricati, senza autorizzazione scritta del promittente venditore.

Nessun accesso sul cantiere potrà essere effettuato dal promissario acquirente o suoi incaricati, senza autorizzazione scritta del promittente venditore.

8. La data indicativa di consegna della porzione promessa in vendita è Marzo 2010 e potrà subire spostamenti in relazione all'attuazione del piano di costruzione e alle sue modifiche anche per eventuali ostacoli e difficoltà, che potrebbero verificarsi nel corso dei lavori. Tale termine è riferito esclusivamente alla consegna/rogito dell'unità immobiliare e non anche alla sistemazione delle parti comuni esterne ed alle finiture che potranno essere completate nei tempi tecnici necessari.

Ultimati i lavori, XXX inviterà parte promissaria ad effettuare una visita della porzione immobiliare entro un termine non superiore a

giorni 15 ed a effettuare contestualmente il saldo dei maggiori oneri , di cui all'art.7 e delle somme, di cui all'art. 3 lett. c) . L' esito della visita verrà fatto constare in apposito verbale redatto in contraddittorio , ove il promissario acquirente dovrà formulare le sue eventuali riserve .

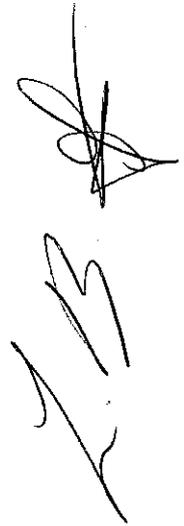
9. La stipula del contratto definitivo di compravendita avverrà entro il termine indicativo di un mese dalla visita , di cui all'art. 8 , compatibilmente con la disponibilità del notaio incaricato .

L' atto di compravendita sarà stipulato presso il notaio, da definire.

La proprietà, il possesso ed il godimento della porzione immobiliare in contratto si trasferiranno al promissario acquirente per gli effetti utili ed onerosi dalla data dell'atto notarile.

10. Il promissario acquirente prende atto che il promittente venditore provvederà a formare con ogni più ampia facoltà di legge, anche per quanto concerne l'individuazione dei beni comuni, il regolamento di condominio del fabbricato stesso , che allegherà in occasione della stipula della prima delle vendite delle unità immobiliari e richiamerà nelle successive vendite ,in modo da renderlo così vincolante per tutti gli acquirenti delle porzioni condominiali. Tale regolamento, in particolare, attribuirà in via transitoria alla promittente venditrice le facoltà seguenti:

a) relativamente alla struttura e destinazioni del fabbricato: fintanto che non sarà portata a termine la vendita di tutte le unità immobiliari del fabbricato condominiale, la facoltà di eseguire direttamente varianti alla conformazione, all'uso ed alla destinazione dei beni o parte di essi e

Two handwritten signatures in black ink are located on the right side of the page. The upper signature is more complex and stylized, while the lower one is simpler and appears to be a first name or initials.

relativi impianti, di cui essa promittente venditrice sia ancora proprietaria.

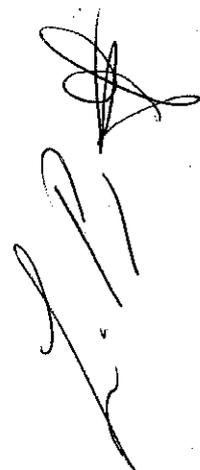
L'esercizio di tale facoltà non potrà mai dare diritto a corrispettivo alcuno in favore di chicchessia e sarà svolto nei limiti consentiti dalle vigenti disposizioni urbanistiche;

b) relativamente all'avvio della gestione condominiale:

1) fino a che non sarà ultimata la vendita ,di cui sopra, la facoltà di depositare atti modificativi del regolamento e delle tabelle di caratura ad esso allegate, che si rendessero necessari in dipendenza dell'attuazione del comma precedente o per esigenze che l'esperienza dei primi periodi di gestione condominiale rendesse palesi, restando inteso che questa facoltà non potrà in alcun modo ledere i diritti acquisiti dai singoli condomini;

2) per il primo esercizio annuale di gestione condominiale ed eventualmente per il secondo, e salva anticipata rinuncia, la facoltà di condurre l'amministrazione del fabbricato condominiale direttamente od a mezzo di Società o persona di propria fiducia ,che si riserva di designare effettuandone tempestiva comunicazione a tutti i Condomini. Per tali esercizi competeranno alla promittente venditrice la determinazione preventiva, il riparto ed il richiamo delle quote di concorso alle spese della gestione del fabbricato condominiale che, debitamente notificate a tutti i condomini, sortiranno i medesimi effetti di un preventivo e riparto assemblearmente approvati e salvo conguaglio in sede di rendiconto.

Per quanto previsto al precedente punto 2) gli acquirenti oltre l'accettazione del regolamento suddetto con la stipula del proprio atto di compravendita conferiranno espressamente alla stessa promittente

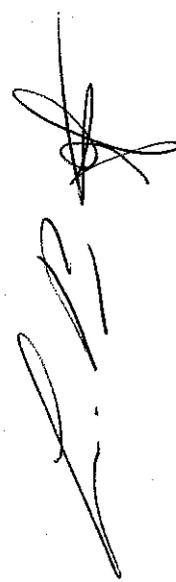
A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom, positioned on the right side of the page.

venditrice ampio mandato fiduciario e irrevocabile, anche nell'interesse del mandatario, con promessa di rato e valido, ai sensi dell'art. 1723 c.c. Per l'avvio dell'Amministrazione del Condominio al fine di poter sostenere i primi oneri di gestione, il promissario acquirente si obbliga a versare all'atto della stipula della compravendita all' ~~XXX~~ nella qualifica, di cui sopra, la somma di € 500,00 (cinquecento/00) quale acconto degli oneri condominiali.

3) Il promittente venditore e' esonerato dal partecipare alle spese condominiali di gestione per la quota riguardante eventuali unità immobiliari rimaste invendute dopo l'attivazione dei relativi servizi e sino a che tali unità rimarranno vuote ed comunque inutilizzate. In tal caso l'esonero del promittente venditore, relativamente alle unità immobiliari non vendute, non riguarderà le spese di carattere straordinario, il compenso dell'amministratore e l'assicurazione relativa al fabbricato.

11. Qualsiasi controversia tra le parti comunque derivante da interpretazione ed esecuzione del presente contratto sarà rimessa alla decisione di un collegio di tre arbitri designati come appresso.

La parte che instaura il giudizio arbitrale dovrà contestualmente a pena di nullità designare il proprio arbitro e comunicarlo all'altra parte insieme all'indicazione, almeno sommaria delle richieste formanti oggetto dell'arbitrato. La parte chiamata nel giudizio arbitrale dovrà entro trenta giorni dalla data della notifica designare il proprio arbitro. I due arbitri di parte designeranno di comune accordo il terzo arbitro che assumerà la funzione di presidente del collegio arbitrale.

Handwritten signatures in black ink, consisting of several stylized, overlapping scribbles and lines, located on the right side of the page.

Qualora gli arbitri nominati dalle parti non raggiungano entro trenta giorni l'accordo sulla nomina del terzo arbitro, questi verrà designato dal Presidente del Tribunale di Bergamo, il quale sarà pure adito qualora la parte chiamata in giudizio arbitrale non designi il proprio arbitro nel termine sopra indicato. Il procedimento arbitrale così instaurato avrà carattere rituale e di diritto. L'arbitrato avrà sede a Bergamo nel luogo che sarà stabilito dal presidente del collegio.

12. Tutte le spese, sia per il presente atto sia per l'atto definitivo di compravendita, ivi compresi gli oneri notarili e gli oneri tributari, ad eccezione di quanto stabilito da eventuali norme imperative di legge, faranno carico al promissario acquirente.

Allegati :

1. Planimetria
2. Capitolato

Letto, confermato e sottoscritto.

Bergamo, 03/10/2008

XXX

IL PROMISSARIO ACQUIRENTE

