

Contratto preliminare di compravendita immobiliare

Con la presente scrittura privata, da valere a ogni effetto di legge:

La società Villa SNC -C.F. 01280780170- P.IVA 00616850988- con sede a Carpenedolo (BS) in via Trieste n°27, denominata anche "Parte Promittente Venditrice";

MAK S.p.A -C.F. 086150178- P.IVA 01840560989- con sede a Carpendolo (BS) in via Cristoforo Colombo n°14, denominato anche "Parte Promissaria Acquirente",

convengono e stipulano quanto segue

1. Oggetto del contratto

Villa SNC si obbliga a cedere e vendere a MAK S.p.A, che si obbliga ad acquistare l'intera piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Carpenedolo (BS), in via Cristoforo Colombo n°55-57, costituita da capannone artigianale al piano terreno, con relativi accessori e pertinenze, il tutto così distinto in catasto:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CARPENEDOLO (B817D),

SEZIONE URBANA - FOGLIO 30, Particella 270, Subalterno 1.

Categoria D/7, rendita catastale 4418,56 (quattromilaquattrocentodiciotto/cinquantasei)

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CARPENEDOLO (B817D),

SEZIONE URBANA- FOGLIO 30, Particella 270, Subalterno 2, piano T e piano primo.

Categoria D/7, rendita catastale 4407,60 (quattromilaquattrocentosette/sessanta)

CONFINI MAPPALE VILLA: NORD strada comunale di Carpenedolo via Cristoforo Colombo, SUD MAK S.p.A, EST Villani S.r.l, OVEST MAK S.p.A

PLANIMETRIA: a esatta identificazione di quanto promesso in vendita e della sua consistenza e confinazione le Parti fanno espresso riferimento alle planimetrie catastali che, dalle stesse controfirmate, si allegano al presente atto sotto la lettera "A" e che le Parti dichiarano e riconoscono essere conforme allo stato di fatto.

PROVENIENZA: dichiara la Parte Promittente Venditrice che il diritto di piena proprietà su quanto forma oggetto di quest'atto è a essa pervenuto come segue:

successione legittima in morte di Lucchini Marisa, nata a Montichiari il giorno 29/12/1938 e deceduta il 16/04/2022 a Desenzano del Garda (BS) di cui la dichiarazione di successione registrata dal notaio Cherubini Paolo il 06/06/2022 con protocollo 22060617475953604.

2. Garanzie della Parte Promittente Venditrice

La Parte Promittente Venditrice garantisce la piena proprietà dell'immobile *de quo*, l'agibilità, la sua disponibilità e la sua libertà da pesi, vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (se ci sono formalità). L'immobile è oggetto di un contratto di locazione a MAK S.p.A con scadenza il 20/05/2028 e a DUEFFEPI SRL con scadenza 31/05/2028.

N.B La risoluzione dei contratti deve essere effettuata entro il 30-31 del mese antecedente l'atto di vendita, e comunicato

N.B2 In caso la vendita non venisse perfezionata entro il 31 gennaio 2025, il canone d'affitto verrà adeguato dal 1 febbraio 2025.

Le Parti convengono inoltre che l'immobile verrà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, visto e piaciuto, intendendosi perciò in normale stato di conservazione, soltanto il tetto deve essere sottoposto a ristrutturazione così come dichiarato dalla Parte Promittente Venditrice e a conoscenza della Parte Promissaria Acquirente. Difatti, il prezzo di vendita è stato ridotto notevolmente per le spese di rifacimento del tetto.

La Parte Promittente Venditrice presta fin d'ora tutte le garanzie di legge.

La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce che l'immobile oggetto del presente contratto è in regola con la vigente normativa energetica.

3. Stipula dell'atto definitivo di compravendita

L'atto notarile definitivo di compravendita dovrà essere stipulato entro e non oltre il giorno 31/01/2025 a ministero di notaio Dott.ssa Jessica Bonomelli, scelta dalla Parte Promissaria Acquirente, con studio situato in

via Cesare Battisti n°27, Lonato del Garda. Contestualmente al rogito la Parte Promissaria Acquirente sarà immessa nel possesso e detenzione dell'immobile. In caso contrario, la Parte Promittente Venditrice sarà libera di modificare i contratti d'affitto in essere e di vendere a terzi la proprietà.

La Parte Promittente Venditrice si obbliga a produrre al notaio che sarà incaricato tutta la documentazione necessaria per l'istruzione della pratica almeno venti giorni prima della data come sopra stabilita per il rogito e, ai sensi di quanto disposto dall'art. 19, comma 14, d.l. 31 maggio 2010, n. 78, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 125, Serie generale del 31 maggio 2010, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, (pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 176, Suppl. Ord. 174/L del 30 luglio 2010) si impegna a ottemperare a quanto necessario, ove ne ricorra il caso, per far constare la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie nonché l'allineamento degli intestatari catastali e con le risultanze dei registri immobiliari.

4. Ripartizione delle spese dell'atto definitivo

Le spese, imposte e tasse per l'atto notarile definitivo saranno a carico della Parte Promissaria Acquirente.

5. Prezzo e pagamento

Il prezzo della vendita viene convenuto e accettato dalle Parti nella somma di euro:700.000(euro settecentomila) a saldo, da regolarsi a detta del notaio, se possibile con reverse charge essendo due società.

6. Clausola risolutiva espressa

Tutte le clausole, gli elementi, obblighi e oneri e quant'altro contenuti nel presente atto si intendono elementi essenziali a cui è subordinato l'acquisto e la mancanza o la non osservanza anche di uno solo di tali requisiti produrrà *ipso iure* la risoluzione del contratto ex art. 1456 e ss. c.c., dando luogo alle responsabilità conseguenti, inclusi eventuali danni.

7. Clausola di risoluzione delle controversie

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto saranno devolute a un tentativo di conciliazione presso l'Organismo di mediazione delle Camere di Commercio di Brescia e risolte secondo il Regolamento da questa adottato.

8. Riservatezza dei dati personali

Le Parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto in oggetto.

Luolo e data *Carpene del 28/10/2024*

Letto, firmato e sottoscritto

PARTE PROMITTENTE VENDITRICE

Villa Alberto C.F.VLLRT60M21F471P

Villa Marco C.F.VLLMRC65C29B817D

Villa Claudio C.FVLLCLD66H12B817M

Villa Claudio

PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE

MAK S.p.A

Cervati Gualtiero C.F.CRVGTR51E26B157C



VILLA SNC

N.B. # 100.000# REVERSE CARTE CON EVIDENZIATO

MAK S.O.S.A.



AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE REGIONALE DI ROMA
LIVELLO 1
VIA S. GIOVANNI 100/8
28018 MONTICHIARI (PS)

ISTRATO AMONTICHIARI 6 NOV 2024 1919 3

107 20,00
Regione Registro € Per Tributi Speciali €

Il Funzionario
Rosalba Abbate



DIREZIONE PROVINCIALE DI: BRESCIA

UFFICIO TERRITORIALE DI: MONTICHIARI

Registrazione di Atto Privato

Il 06/11/2024 , presso questo ufficio, è stato registrato un Atto con i seguenti riferimenti:

codice ufficio TNS , serie 3 , numero 1212

data di stipula: 28/10/2024

ident.vo telematico: TNS24L001212000QH per eventuali adempimenti successivi

richiedente la registrazione: 01280780170

DATI GENERALI DELL'ATTO

Progr. Negozio	Descrizione del negozio
1	CONTRATTO PRELIMINARE RELATIVO ALLA PIENA PROP. DI FABBRICATO

SOGGETTI PRESENTI NELL'ATTO

01280780170	03086150178			
-------------	-------------	--	--	--

Importi versati per la registrazione:

Imposta di registro: 200,00

Imposta di Bollo: 0,00

Altre imposte: 0,00

Sanzioni: 0,00

Interessi: 0,00

Modalità di pagamento: Modello F24

TOTALE IMPORTI VERSATI:

A DEBITO 200,00

A CREDITO 0,00

SALDO +200,00

CODICE IUD: P3608112123311024

0061877

Mod. F2



DELEGA IRREVOCABILE A:

PostePay S.p.A.

MODELLO DI PAGAMENTO
UNIFICATO

AGENZIA

MONTICHIARI

PROV

BS

PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

CODICE FISCALE

VILLA-SNC

cognome, denominazione o ragione sociale

nome

barrare in caso di anno d'imposta
non coincidente con anno solare

DATI ANAGRAFICI

01280780170

data di nascita

Sesso (M o F) comune (o Stato estero) di nascita

prov

comune

prov

via e numero civico

DOMICILIO FISCALE

CARPENEDOLO

BS VIA TRIESTE N° 27

CODICE FISCALE del coobbligato, erede,
genitore, tutore o curatore fallimentare

codice identificativo

IMPOSTE DIRETTE - IVA

RITENUTE ALLA FONTE

ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI

codice tributo

circoscrizione, regione/
prov. / mese rif.

anno di
riferimento

importi a debito versati

importi a credito compensati

1550

2024

200,00

SALDO (A-B)

TOTALE A

200,00 B

200,00

codice sede

causale contributo

matricola INPS / codice INPS /
filiale azienda

periodo di riferimento
da mm / anno a mm / anno

importi a debito versati

importi a credito compensati

SALDO (C-D)

TOTALE C

D

codice regione

codice tributo

circoscrizione/
mese rif.

anno di
riferimento

importi a debito versati

importi a credito compensati

SALDO (E-F)

TOTALE E

F

codice ditta/
codice comune

tributo versato

aliquota

codice tributo

circoscrizione/
mese rif.

anno di
riferimento

importi a debito versati

importi a credito compensati

SALDO (G-H)

TOTALE G

H

INAIL

codice sede

codice ditta

c.c.

numero
di riferimento

causale

importi a debito versati

importi a credito compensati

SALDO (I-L)

TOTALE I

L

codice ente

codice sede

causale contributo

codice partizione

periodo di riferimento:
da mm / anno a mm / anno

importi a debito versati

importi a credito compensati

SALDO (M-N)

TOTALE M

N

EURO

200,00

112/123 09 31-10-24 Pt1

10276 €200,00*

IF241 0276 ***

C.F. 01280780170

CODICE BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE

36081

05138

Pagamento effettuato con assegno

☐ bancario/postale

n.ro

☐ circolare/vaglia postale

tratto / emesso su

cod. ABI

cod. CAB

Autore addebito su

debito corrente codice IBAN

I.T.

firma

1° COPIA PER LA BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE