COMPROMESSO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

L'anno DUEMILAVENTI il giorno UNO del mese di DICEMBRE In CADORAGO, via Risorgimento n. 4 presso lo Studio Tecnico del geom. Davide Raina e alla presenza dell'avv. Edoardo Mastice

SONO PRESENTI

i Signori:

Vago Davide, nato a Como il 29.4.1995, residente a Cermenate, via San Francesco d'Assisi n. 4, codice fiscale VGADVD95D29C933S (promissario acquirente)

Rampoldi Luigia, nata a Bregnano il 22.12.1946, residente a Bregnano, via Cav. Di Vittorio Veneto n. 19 codice fiscale RMPLGU46T62B134S (promittente venditore)

PREMESSO

- che la parte promittente venditrice è proprietaria del terreno edificabile di cui all'art. 2 della presente scrittura
- che tra le parti sono intercorse trattative e colloqui per la compravendita del suddetto terreno
- che la parte promissaria acquirente è interessata all'acquisto del terreno posto in vendita dalla parte promittente venditrice.

Tutto ciò premesso, detti comparenti, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 – PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto

ART. 2 - OGGETTO.

La signora Rampoldi Luigia si impegna a vendere al signor Vago Davide che dichiara di accettare e che si impegna ad acquistare per sé o per persona giuridica, impresa o ente da nominare al momento della stipula dell'atto notarile, il diritto di piena ed esclusiva proprietà del seguente terreno edificabile

- mappale 4731 del Foglio 7 consistente in mq. 860 catastali e confinante in senso orario con i mappali 4730, 4835, 4836, 799, 802, 4816

Quanto descritto risulta censito nel Catasto Terreni.

Davide Vago Rampoldi Luigia

Per effetto del presente contratto, pertanto, la parte promittente venditrice rimane obbligata a prestare il proprio consenso per la stipula dell'atto di vendita definitivo, e la parte promissaria acquirente l'acquisto del diritto di proprietà, come meglio sopra descritto.

La compravendita verrà fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile in oggetto attualmente si trova, con tutte le relative pertinenze, dipendenze, accessioni, accessori, eventuali servitù attive e passive, regolarmente costituite e quali risultano dallo stato dei luoghi il tutto così come pervenuto e posseduto dalla parte promittente venditrice, nulla escluso o riservato.

ART. 3 - REGIME PATRIMONIALE DEI COMPARENTI.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2659 n. 1 del codice civile:

1. La Signora Luigia Rampoldi dichiara di essere vedova (stato libero);
2. il Signor Vago Davide dichiara di essere in regime di stato libero.

ART. 4 – GARANZIE DEL PROMITTENTE VENDITORE

La parte promittente venditrice garantisce la piena proprietà dell'immobile in oggetto, la sua disponibilità e la sua libertà da pesi, vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

È fatta in ogni caso rinuncia espressa ad ogni ipoteca legale.

L'immobile sopra descritto dovrà essere, al momento della stipula dell'atto notarile definitivo a cura e spese della parte promittente venditrice, reso libero se risultassero ulteriori iscrizioni ipotecarie e/o trascrizioni pregiudizievoli, oltre ad essere nella piena disponibilità della parte promittente venditrice. L'immobile dovrà essere altresì libero da persone anche interposte.

La presenza di iscrizioni ipotecarie e/o trascrizioni pregiudizievoli ovvero di altre formalità a gravare sulla proprietà, nonché l'indisponibilità dell'immobile in capo alla parte promittente venditrice, quale che ne possa essere la causa, produrranno la risoluzione del presente contratto ex art. 1456 c.c.

Quanto in oggetto viene promesso in vendita a corpo e non a misura, e comprende ogni annesso e connesso, pertinenza, servitù attive e passive se e in quanto esistenti.

Rampoldi Luigia

Davide Vago

Le parti convengono inoltre che l'immobile verrà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, intendendosi perciò in normale stato di conservazione ed esente da vizi occulti che possano compromettere il normale uso, così come dichiarato dalla parte promittente.

La parte promittente venditrice presta fin d'ora tutte le garanzie di legge.

ART. 5 – PREZZO DI VENDITA – COMPENSO DI MEDIAZIONE

Il prezzo totale di vendita totale del bene immobile è pari oltre le imposte dovute per legge, a carico del promissario acquirente, che verranno così suddivisi:

a) Quanto a oltre imposte dovute per legge, a titolo di anticipo sul prezzo totale da effettuarsi con assegno bancario consegnato alla sottoscrizione della presente scrittura. L'assegno bancario potrà essere incassato dalla sig.ra Rampoldi Luigia alla data di deposito della richiesta di approvazione del Permesso di Costruire Convenzionato presso l'Ufficio preposto del Comune di Bregnano e che dovrà avvenire entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla data di sottoscrizione della presente scrittura;

b) Quanto al saldo di oltre imposte dovute per legge, avverrà entro 30 (trenta) giorni dalla notifica dell'avviso di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato da parte del Comune di Bregnano in favore del promissario acquirente;

c) Quanto al costo di mediazione, della Immobiliare 2001 International di Ciancio Paolo con sede in Cirimido, dovrà intendersi a carico esclusivo del promissario acquirente nella misura massima del 3 (tre)% sull'importo di compravendita, oltre imposte di legge, ovvero per complessivi euro oltre iva corrente, esonerando la parte promittente venditrice da ogni costo.

d) Quanto al costo della redazione della presente scrittura, i costi di comunicazione ai proprietari dei mappali interessati alla lottizzazione del piano di trasformazione ambito C/S1, ogni eventuale parere legale o tecnico che fosse necessario predisporre, la parte promissaria acquirente si impegna a sostenerne i costi che concorderà direttamente con il professionista incaricato delle suddette prestazione, esonerando parte promittente venditrice da ogni relativo onere.

ART. 6 – CONTRATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA.

Come indicato nell'articolo precedente, l'atto definitivo di compravendita dovrà essere stipulato entro 30 giorni all'approvazione del Permesso di Costruire Convenzionato, a ministero di Notaio a scelta del promissario acquirente, con preavviso da comunicarsi all'altra almeno quindici giorni prima della data stabilita per l'atto notarile, e contestualmente al rogito la parte promissaria acquirente sarà immessa nel pieno possesso e detenzione dell'immobile.

Le parti dichiarano che l'utilità economica del contratto e l'interesse alla stipula del medesimo andranno perduti con l'inutile decorso del termine, che dichiarano quindi essere essenziale.

La parte promittente venditrice si obbliga a produrre al Notaio 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 dal comma 14 dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31 maggio 2010, si impegna ad ottemperare a quanto necessario, ove ne ricorra il caso, per far constatare la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie nonché all'allineamento degli intestatari catastali e con le risultanze dei registri immobiliari.

Le spese, imposte e tasse per la stipula dell'atto notarile definitivo saranno a carico del promissario acquirente, ad eccezione delle spese eventualmente tecniche, connesse e dipendenti che saranno a carico della parte promittente venditrice così come eventuali tasse e/o imposte dovute per legge a loro spettante.

ART. 7 – IMMISSIONE IN POSSESSO DELL'IMMOBILE.

Proprietà, possesso e godimento verranno trasferiti alla parte promissaria acquirente al momento dell'atto definitivo di compravendita, integralmente libero da persone e cose: da tale data i relativi diritti ed oneri si intenderanno a favore della parte promissaria acquirente ed ogni onere fiscale.

Resteranno pertanto a carico della parte promittente venditrice gli oneri e contributi di qualsiasi natura ed a qualsiasi titolo dovuti, maturati

Davidango Rampolli Luigi

precedentemente alla stipula dell'atto pubblico di compravendita, anche se accertati in data successiva.

La parte promissaria acquirente dichiara di ben conoscere la porzione immobiliare che intende acquistare il tutto di proprio gradimento e di non avere nulla da eccepire al riguardo.

ART. 8 - ALLEGATI.

La parte promittente venditrice dovrà allegare al presente contratto, o comunque consegnare alla parte promissaria acquirente i seguenti documenti:

- Estratto di mappa catastale
- Atto di provenienza
- Certificato di destinazione urbanistica

ART. 9 - PRIVACY.

Ai sensi di quanto disposto dal Regolamento (UE) sulla tutela della privacy, le parti si danno atto reciprocamente che i dati personali, forniti obbligatoriamente per la stipula del presente contratto sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per gli adempimenti degli obblighi contrattuali, la gestione amministrativa dei rapporti con le pubbliche amministrazioni e l'autorità giudiziaria e per adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali, contabili.

ART. 10 – MODIFICA DELLE CLAUSOLE CONTRATTUALI E REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Eventuali modificazioni ed aggiornamenti delle clausole contrattuali devono avvenire su espresso accordo delle parti e solamente in forma scritta.

La registrazione e il relativo costo della presente scrittura sarà a carico della parte che con il proprio inadempimento vi avrà dato causa.

ART. 11 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Tutte le clausole, gli elementi, obblighi ed 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 seguenti c.c. dando luogo alle responsabilità conseguenti.

ART. 12 - CLAUSOLA PENALE

In caso di mancata approvazione del permesso di costruire convenzionato da parte del Comune di Bregnano per causa imputabile alla parte promissaria acquirente, la parte promittente venditrice non sarà tenuta a restituire, a titolo di penale, la somma di euro _____ ricevuta in acconto a titolo di ristoro dei danni per non aver potuto disporre la vendita dell'immobile oggetto del contratto a favore di terzi soggetti potenzialmente interessati.

ART. 13 - FORO ESCLUSIVAMENTE COMPETENTE

Per ogni controversia derivante dall'esecuzione, interpretazione e risoluzione del presente contratto, non diversamente conciliabile avanti l'Organismo di Mediazione, le parti riconoscono fin da ora la competenza esclusiva del Tribunale di Como, anche in ipotesi di connessione e continenza di cause.

Cadorago, 01.12.2020

Il promittente Il promissario

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 e 1342 c.c., le parti dichiarano di conoscere ed approvare specificamente le seguenti clausole del sopra esteso contratto: Artt. 2) OGGETTO; Art. 4) GARANZIE DEL PROMITTENTE VENDITORE; 5) PREZZO DI VENDITA – COMPENSO DI MEDIAZIONE; 6) CONTRATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA; 7) IMMISSIONE IN POSSESSO DELL'IMMOBILE 9) LEGGE SULLA PRIVACY 10) MODIFICA DELLE CLAUSOLE CONTRATTUALI E REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO; 11) CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA; 12) CLAUSOLA PENALE; 13) FORO ESCLUSIVAMENTE COMPETENTE.

Cadorago, 1.12.2020

Il promittente Il promissario

COMUNE DI BREGNANO
Provincia di Como

Tel. 031.77.15.54 *Telefax. 031.72.20.22
http:// www.comune.bregnano.co.it
e-mail: segreteria@comune.bregnano.co.it

AREA TECNICA
Servizio Urbanistica - Edilizia Privata
Tel. 031.77.60.480
e-mail: tecnico@comune.bregnano.co.it

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

art. 30 del D.P.R. 06 06.2001 n.380.

IL RESPONSABILE AREA TECNICA

Vista la richiesta del **07/10/2019** prot. **11685** da parte della sig.ra **Rampoldi Luigia.**
Sulle risultanze degli atti d'ufficio e della notorietà pubblica;
Visto il D.Lgs n.267/2000

ATTESTA CHE

Nel Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 8 del 08.04.2014, pubblicato sul BURL n° 27 del 02.07.2014 serie inserzioni e concorsi.

Il mappale n° 4731 del foglio n° 7 (foglio logico n° 9) si trova così inserito:
PARTE IN PUBBLICA VIABILITA' STRADALE LOCALE (S.P. 32)
PARTE IN AMBITO DI TRASFORMAZIONE VIGENTE C/S1 artt. 27, 30, 31, scheda XV allegato 1-c norme tecniche di attuazione Documento di Piano "intervento S.P. n° 32 via San Rocco
Parte del mappale ricade entro la perimetrazione di cui alle "AREE AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO" art. 43 comma 2 della L.R. 12/2005 e come modificato dalla L.R. 7/2010 – Fondo Regionale Aree Verdi (infrastruttura territoriale – I.I.T. della Regione Lombardia) – P.T.R.
Il mappale è interessato dall'ambito di riqualificazione "7" SISTEMA DEI SERVIZI URBANI e "10" RIQUALIFICAZIONE S.P. n° 32 art. 28 NTA
PARTE DEL MAPPALE RICADE ENTRO LA FASCIA DI RISPETTO
Il mappale ricade entro la perimetrazione delle aree di salvaguardia delle captazioni a scopo idropotabile (fascia di rispetto mt. 200.00) D.P.R. 236/88 – DLgs 152/99 (art. 21) modificato con DLgs 258/00 (art. 5) D.G.R. 7/12693/2003

Rilasciato per gli usi consentiti dall'art. 30 del D.P.R. 06 06.2001 n.380.

Bregnano, 11.10.2019

IL RESPONSABILE AREA TECNICA
Geom. Enrico Caleffi

Rampoldi Luigia

Il responsabile del procedimento: geom. Romagnolo Alberto

Comune: BREGNANO
Foglio: 907

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

1-Dic-2020 17:15:22
Prot. n. T321800/2020

Vis. tel. (0.90 euro)