

## PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente scrittura privata da farsi valere ad ogni effetto di Legge  
tra

**De Masi Francesco** nato a Nardo' (LE) il 20/08/1991 C.F. DMSFNC91M20F842E che è Promittente  
Venditore in seguito denominato per brevità "Parte Venditrice"

e

**Calati Elisa** nata a Magenta (MI) il 01/12/1987 C.F. CLTISE87T41E801U che è Promittente  
Acquirente ed in seguito denominato per brevità "Parte Acquirente".  
(in seguito per brevità la Parte Venditrice e la Parte Acquirente, unitamente le "Parti")

### SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

- 1) La Parte Venditrice promette di cedere e vendere alla Parte Acquirente che promette di acquistare per sé, persona, persone o Società che si riserva di dichiarare al momento della stipulazione del Rogito Notarile di Compravendita l'unità immobiliare sita in Corbetta (MI) Fraz. Cerello, Piazza S. Vincenzo, 12 e più precisamente porzione di fabbricato ad uso abitazione disposta sui piani terreno, primo e secondo collegati da scala interna, composta da complessivi due locali oltre servizi, ripostiglio e locale di deposito posto al piano terra in corpo di fabbricato staccato. Detta unità immobiliare risulta così censita nel N.C.E.U. Foglio 22, mappale 102, P. T/1/2, Cat. A/3, Cl. 4, vani 4,5, Foglio 22, mappale 96, P. T., Cat. C/2, Cl. 7, mq 16. Il tutto come meglio pervenuto da atto notarile del Notaio Dott. Maria Borlone registrato a Milano il 13/09/2017 N. 92.206 di Repertorio e N. 21.177 di Raccolta (in seguito per brevità "**Immobile**")  
Il tutto salvo errori o come meglio in fatto.
- 2) La Parte Venditrice garantisce la titolarità e disponibilità di quanto promesso in vendita nonché la libertà da pesi, privilegi, oneri, vincoli, arretrati di imposte e tasse di qualunque genere, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli. Il venditore garantisce, altresì, la propria correttezza con il pagamento degli oneri condominiali, fermo restando il disposto di cui all'art. 63 disp. att. cod. civ., le spese condominiali deliberate, ma non ancora sostenute alla data del definitivo, saranno a carico del promittente venditore.
- 3) La Parte Acquirente dichiara espressamente di conoscere ed accettare l'Immobile promesso in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e dopo averlo attentamente visionato dichiara di averlo trovato di suo gradimento.
- 4) L'immobile fin da ora è promesso in vendita a corpo e non a misura e sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come visto e gradito dalla Parte Acquirente, con le relative accessioni e pertinenze, nonché, gli inerenti oneri e servitù, apparenti e non, in regola con il pagamento delle spese condominiali, libero da vizi e con gli inerenti diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C., così come pervenuto alla Parte Venditrice in forza dei titoli di provenienza e dalla stessa Parte Venditrice posseduto fino ad oggi.
- 4.1) Le parti convengono che tutti gli impianti di servizio relativi all'Immobile sono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano e pertanto resta inteso che eventuali lavori di



riparazione, di ordinaria o straordinaria manutenzione, di adeguamento alle normative di legge vigenti, che si rendano necessari od utili saranno effettuati ad esclusiva cura e spese della Parte Acquirente.

- 42) Alla data della consegna l'Immobile dovrà essere libero da cose e persone ad eccezione dell'arredo dei bagni e dell'arredo della cucina completo di elettrodomestici che si intendono compresi nel prezzo di cui al punto 5 e quindi sono oggetto di trasferimento. Il momento della consegna fa testo circa l'assunzione di vantaggi ed oneri.
- 5) La vendita viene effettuata a corpo e non a misura al prezzo che viene di comune accordo stabilito ed accettato definitivamente tra le Parti in: euro 210.00,00 (pari a euro Duecentodiecimila/00) che la Parte Acquirente si obbliga a pagare nei modi e nei termini seguenti:
  - a) quanto a euro 5000,00 (pari a euro cinquemila/00) versate e quietanzate prima d'ora a titolo di caparra confirmatoria con assegno n. 9347046783-09 di Intesa San Paolo. In caso di mancata concessione del mutuo l'intero importo della sopracitata caparra verrà restituita dalla parte Venditrice alla parte acquirente.
  - b) quanto a euro 205.000,00 (pari a euro Duecentocinquemila/00) contestualmente all'Atto Notarile a titolo di saldo prezzo.
- 6) L'atto notarile verrà stipulato entro il 31/10/2025.
- 7) La Parte Venditrice, in ossequio alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché al DPR 6 giugno 2001 n. 380 ed a qualsiasi altra normativa vigente in materia edilizia si impegna a verificare al più presto la conformità dell'Immobile a normative di legge, strumenti edilizi - urbanistici e/o atti amministrativi entro la data della stipulazione dell'atto di Compravendita e, in caso di contrasto e/o difformità, si impegna ad effettuare a propria cura e spese ogni sanatoria ed ogni adempimento conseguente.

La Parte Venditrice ai sensi e per gli effetti della Legge 26 giugno 1990 n. 165 dichiara che il reddito dell'Immobile è stato e sarà inserito nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione sarà scaduto alla data del contratto definitivo di compravendita.
- 8) La Parte Venditrice e la Parte Acquirente convengono che qualsiasi modifica e/o integrazione al presente contratto non sarà valida e vincolante ove non risulti da atto scritto e sottoscritto da ciascuna delle Parti.
- 9) Saranno a carico della Parte Acquirente le spese e le tasse relative alla stipula dell'atto notarile di compravendita, secondo le disposizioni di legge vigenti al momento della sottoscrizione del rogito.
- 10) Qualsiasi controversia riguardante il presente contratto, inclusa, in via non esaustiva, quelle relative alla sua validità, interpretazione ed esecuzione, sarà sottoposta alla giurisdizione



ce.

del Giudice italiano ed alla competenza esclusiva del Tribunale di Milano, con esclusione di qualsiasi altro foro concorrente.

Corbetta, li 05/05/2025

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

*Francesco R. Leri*

(Parte Venditrice)

*Adriano Elis*

(Parte Acquirente)

Ai sensi e per gli effetti di cui gli art. 1341/1342 C.C. si hanno per lette e approvate le superiori clausole

2. (obbligo alla Parte Venditrice di trasferire libero da vincoli, pesi gravanti sull'immobile);
4. (vendita dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, Visto e piaciuto dalla Parte Acquirente, diritti sulle parti comuni art. 1117 C.C., consegna dell'immobile);
- 4.1 (riparazioni, manutenzioni e adeguamenti)
5. (vendita a corpo e prezzo con modalità di pagamento e caparra);
6. (stipula del Rogito Notarile e termine);
8. (modifica termini del contratto);
  
10. (foro competente).

*Francesco R. Leri*

(Parte Venditrice)

*Adriano Elis*

(Parte Acquirente)