

ELENCO CODICI FISCALI

ALDEGHERI CIRILLO : LDG CLL 49L07 L781K

ALDEGHERI ALBERTO : LDG LRT 54T01 L781X

TREGNAGHI GIOVANNI : TRG GNN 58S14 B157V

L'IMMOBILE SRL : 03016840237

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

A) I Sig.ri:

- **ALDEGHERI CIRILLO** nato a Verona il 07/07/1949, residente a Verona, Via San Fenzo n. 7, C.F.: LDG CLL 49L07 L781K, in qualità di proprietario per la quota del 1/4;

- **ALDEGHERI ALBERTO** nato a Verona il 01/12/1954, residente a Verona, Via Gino Trainotti n. 6, C.F.: LDG LRT 54T01 L781X, in qualità di proprietario per la quota del 1/4;

- **TREGNAGHI GIOVANNI** nato a Brescia il 14/11/1958, residente a Brescia, Via Giovanni Bertacchi n. 10, C.F.: TRG GNN 58S14 B157V, in qualità di proprietario per la quota del 2/4,

in seguito denominati "Parte Promittente Venditrice", che si impegnano a vendere alla società:

- **L'IMMOBILE SRL** con sede in Arcole (VR), Via Roma n. 36, C.F. e P.IVA 03016840237, Iscritta in C.C.I.A.A. di Verona al n. 303391 R.E.A., indirizzo PEC: Immibile@pec.it, legalmente rappresentata dall'Amministratore Unico Mancassola Giorgio nato a Veronella (VR) il 03/05/1963, residente ad Arcole (VR), Via Rosario n. 18/B, C.F.: MNC GRG 63E03 D193F,

in seguito denominata "Parte Promissaria Acquirente", che si impegna ad acquistare per sé o per persone fisiche o giuridiche, enti, che si riserva di nominare, gli immobili siti a Colognola ai Colli (VR), Via Giuseppe Garibaldi n. 16, consistenti in:

- fabbricato ad uso abitativo - commerciale disposto al piano primo interrato, terra, primo e secondo e fabbricato ad uso magazzino al

Immibile@pec.it
Giorgio Mancassola
Amministratore Unico

piano terra, entrambi con circostante area scoperta esclusiva di pertinenza.

In Catasto Fabbricati del Comune di Colognola ai Colli (VR):

Foglio 20 - Particella 14 - Sub. 5 - Cat. C/1 - Cl. 2 - Via Giuseppe Garibaldi n. 16 - Cons. 175 mq - Superficie Catastale 216 mq - Piano S1 - T - 1 - Rendita Euro 1.518,38 (variazione del 17/03/2004 Pratica n. VR0078231 in atti dal 17/03/2004 fusione – demolizione parziale diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione);

Foglio 20 - Particella 14 - Sub. 6 - Cat. A/3 - Cl. 1 - Via Giuseppe Garibaldi n. 16 - Cons. 6 vani - Superficie Catastale 234 mq - totale escluse aree scoperte 228 mq - Piano 1 - 2 - Rendita Euro 192,12 (variazione del 17/03/2004 Pratica n. VR0078231 in atti dal 17/03/2004 fusione – demolizione parziale diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione);

Foglio 20 - Particella 895 - Cat. C/2 - Cl. 2 - Via Giuseppe Garibaldi n. 16 - Cons. 88 mq - Piano T - Rendita Euro 131,80.

Confini: noti alle parti.

Per una migliore identificazione delle unità immobiliari sopra descritte si fornisce copia planimetrica, che controfirmata dalle parti forma parte integrante del presente atto.

Le unità immobiliari Sub. 5 e Sub. 6 possiedono rispettivamente Attestati di Prestazione Energetica (APE), Codice Identificativo 25548/2024 – 25551/2024, redatti in data 26/02/2024, soggetto

certificatore Ing. Luca Morelli, e di cui "Parte Promissaria Acquirente" dichiara di averne ricevuto copia.

B) "Parte Promittente Venditrice" dichiara che gli immobili in oggetto sono ad essa pervenuti con:

- Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Verona 2 in data 14/05/2012, soggetto contro Tregnaghi Leonella nata a Colognola ai Colli (VR) il 08/08/1920 e deceduta a Verona il 25/05/2011, Rep. n. 1304 e Vol. n. 9990 del 29/06/2012, e trascritta a Verona il 05/09/2012 al n. 30036 R.G. e n. 21610 R.P..

- Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Brescia I in data 28/03/2017, soggetto contro Tregnaghi Marco nato a Colognola ai Colli (VR) il 16/02/1924 e deceduto a Brescia il 15/01/2017, Rep. n. 490 e Vol. n. 9990 del 28/03/2017, e trascritta a Brescia il 30/05/2017 al n. 21500 R.G. e n. 14269 R.P..

- Titolo anteriore (a favore dei Sig.ri Tregnaghi Leonella e Marco):

Atto di Divisione - Compravendite a mezzo Notaio Ennio Carbognin in data 30/03/1954 Repertorio n. 676, registrato a Soave il 10/04/1954 Mod. I Vol. 90 n. 814 e trascritto a Verona il 16/04/1954 al n. 4079 R.G. e n. 3291 R.P. Vol. 2537.

C) Gli immobili in oggetto, al momento dell'atto notarile, dovranno essere, a cura e spese della "Parte Promittente Venditrice", resi liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli.

Giorgio Mancoske
Luca Morelli

Leonella Tregnaghi
Marco Tregnaghi

D) Gli immobili in oggetto, al momento dell'atto notarile, dovranno essere assistiti da concessione, licenza edilizia o condoni edilizi in sanatoria e di certificato di abitabilità/agibilità, nonché essere nella piena disponibilità della "Parte Promittente Venditrice".

Le unità immobiliari in oggetto sono state dichiarate abitabili in data 23/09/2004 Prot. n. 13692 a seguito di certificato di agibilità in sanatoria per condono edilizio rilasciato dal Comune di Colognola ai Colli (VR).

L'acquisto è effettuato, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e comprenderà ogni accessorio, accessione, pertinenza, servitù, comunioni, nulla escluso od eccettuato, ivi inclusa la servitù di passo del più ampio contenuto anche a favore degli immobili oggetto di vendita, gravante sui mappali ex 14F e 16C, come indicata nell'atto di provenienza di cui al precedente art. B).

E) "Parte Promittente Venditrice" garantisce altresì la libertà delle stesse unità immobiliari da oneri, privilegi, anche fiscali, vincoli e diritti di terzi in genere, di qualunque origine e natura, nonché arretrati tributari.

F) "Parte Promittente Venditrice" garantisce la conformità delle unità immobiliari in oggetto alle vigenti norme edilizie, con particolare riferimento alla Legge 28/02/85 n. 47 (abusivismo edilizio) e successive modifiche ed integrazioni.

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistica, la "Parte Promittente Venditrice" dichiara quanto segue:

confirmatoria saranno imputate in conto prezzo degli immobili. Le spese, imposte e tasse per l'atto notarile, tecniche, connesse e dipendenti saranno a carico delle parti a norma di Legge.

M) Il prezzo viene convenuto ed accettato fra le parti nella somma di **Euro 300.000,00** (trecentomila/00Euro).

"Parte Promissaria Acquirente" si obbliga a pagare tale somma nei modi e termini seguenti:

- **Euro 150.000,00** (centocinquantamila/00 Euro), alla firma del presente contratto versate a titolo di caparra confirmatoria come segue:

- Euro 75.000,00 (settantacinquemila/00 Euro) a favore di Tregnaghi Giovanni con assegno circolare n. 6900342542-02 tratto sull'istituto BPM filiale di Arcole datato 13/05/2024;

- Euro 37.500,00 (trentasettemilacinquecento/00 Euro) a favore di Aldegheri Cirillo con assegno circolare n. 5900360040-03 tratto sull'istituto BPM filiale di Arcole datato 13/05/2024;

- Euro 37.500,00 (trentasettemilacinquecento/00 Euro) a favore di Aldegheri Alberto con assegno circolare n. 5900412994-08 tratto sull'istituto BPM filiale di Arcole datato 13/05/2024.

"Parte Promittente Venditrice" dichiara di ricevere tale somma e sottoscrivendo il presente ne rilascia ampia quietanza.

Nel caso di inadempimento di "Parte Promissaria Acquirente", la "Parte Promittente Venditrice" ha diritto a trattenere la predetta somma ricevuta o a restituirla e ad agire ai sensi dell'art. 1453 C.C..

In caso di inadempimento di "Parte Promittente Venditrice", quest'ultima dovrà restituire alla "Parte Promissaria Acquirente" il doppio della predetta somma oltre a risarcire i danni.

- **Euro 150.000,00** (centocinquantamila/00 Euro), a saldo sul prezzo, alla firma dell'atto notarile, versate con assegni circolari.

N) "Parte Promissaria Acquirente" dichiara di ben conoscere gli immobili in oggetto e di acquistarli, come visti e piaciuti, nelle condizioni in cui si trovano attualmente, liberi da persone e cose, e in tali condizioni devono essere consegnati dalla " Parte Promittente Venditrice" alla data dell'atto notarile.

O) "Parte Promissaria Acquirente" dichiara altresì di essere a conoscenza che gli immobili in oggetto, essendo posizionati all'interno del centro storico del Comune di Colognola ai Colli (VR), sono tutelati dalla disciplina "gradi di protezione" attuata dagli Enti competenti.

P) Le spese sostenute dalla "Parte Promittente Venditrice" fino al rogito notarile saranno di sua competenza fiscale ai fini delle agevolazioni previste.

Q) In ordine alla possibilità del deposito prezzo di cui alla Legge 147/2013 e successive modifiche, le parti dichiarano di non volersi avvalere della relativa disciplina. In tal caso dichiarano di rinunciare, come in effetti rinunciano all'esercizio della suddetta opzione nell'ambito della presente compravendita, anche con riferimento alla stipula dell'atto definitivo.

Giorgio Mancinella
Antonio
Franceschi
Alto

R) Le parti, come sopra rappresentate, dichiarano che la presente vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

FATTO, LETTO, SOTTOSCRITTO IN VERONA IL 14/05/2024

Parte Promittente Venditrice

[Handwritten signatures: G. M., L. M., P. M.]

Parte Promissaria Acquirente

L. IMMOBILE S.R.L.
[Handwritten signature]
Via Roma n. 36
37040 ARCOLE (Verona)
Partita i.V.A.: 03016840237
Reg. Impr. 28919/2000 - R.E.A. 303391

A norma degli artt. 1341 e 1342 C.C. le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, dichiarano di approvarle tutte.

Parte Promittente Venditrice

[Handwritten signatures: G. M., L. M., P. M.]

Parte Promissaria Acquirente

L. IMMOBILE S.R.L.
UNIPERSONALE
[Handwritten signature]
Via Roma n. 36
37040 ARCOLE (Verona)
Partita i.V.A.: 03016840237
Reg. Impr. 28919/2000 - R.E.A. 303391

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0078231 del 17/03/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Colognola Ai Colli

Via Giuseppe Garibaldi

civ. 16

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 14

Subalterno: 5

Compilata da:

Campanella Michale

Iscritte all'albo:

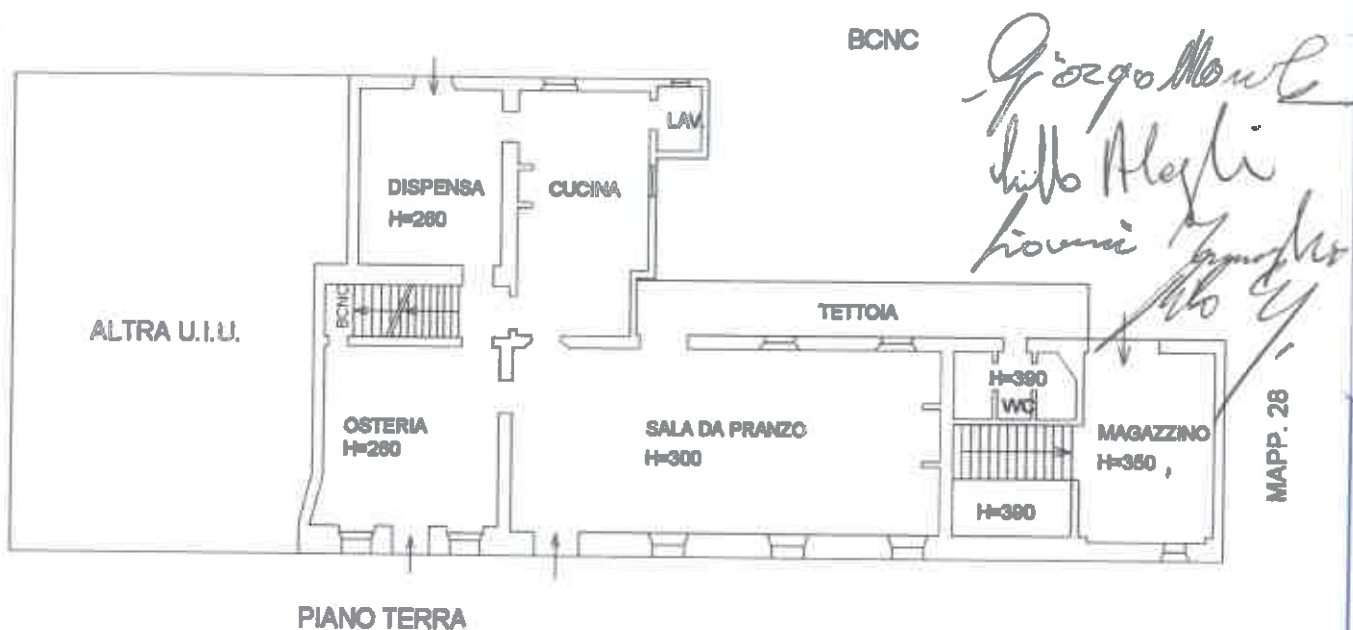
Geometri

Prov. Verona

N. 2683

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA

VIA GIUSEPPE GARIBALDI



PIANO INTERRATO



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 18/01/2024 - n. T103443 - Richiedente: BRNFNC79M07L781F

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0078231 del 17/03/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Colognola Ai Colli

Via Giuseppe Garibaldi

civ. 16

Identificativi Catastali:

Sesione:

Foglio: 20

Particella: 14

Subalterno: 6

Compilata da:

Campanella Michele

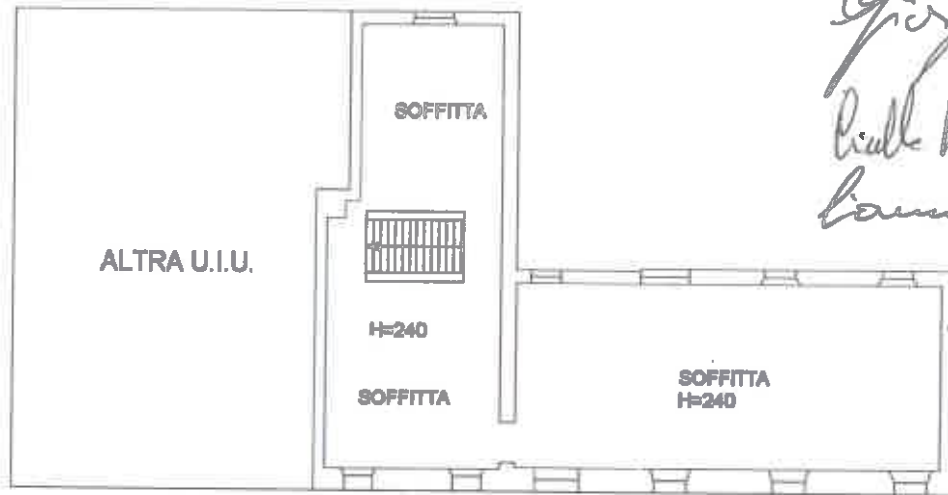
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Verona

N. 2685

Scheda n. 1

Scala 1:200



*Giorgio
Luca
Lanni*

PIANO SECONDO



PIANO PRIMO

VIA GIUSEPPE GARIBALDI

MAPP. 28



Ultima planimetria in atti

Data: 18/01/2024 - n. T103444 - Richiedente: BRNFNC79M07L781F

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

MODULARIO
F. rig. rend. 487

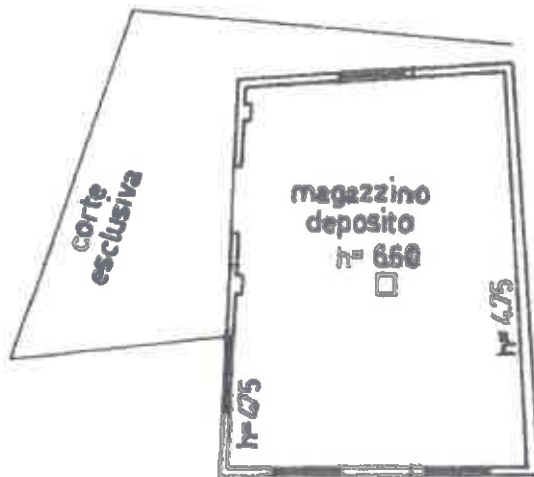


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 652)

MOD. UN (CEU)

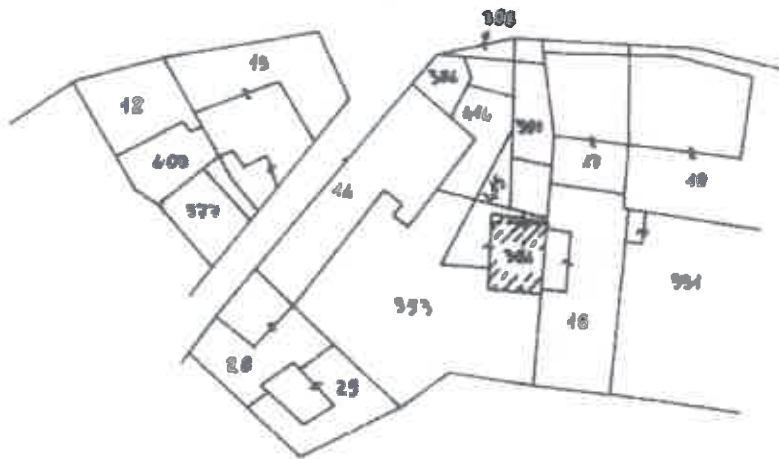
LIRE
895

Planimetria di u.i.u. in Comune di **COLOGNOLA AI COLLI** via **GARIBALDI**..... civ.....



Giorgio M...
alle H...
vicini T...
pro y

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:

Dichiarazione di N.C.
Rinnuncia all'autorizzazione

Compilata dal **L. ARCHITETTO**
TURCO ALBERTO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima Data presentazione: 15/01/1997 - Data: 18/01/2024
Totale schede: 20 Formato di acquisizione: A4(210x297)
n. 895 sub

Richiedente: **BRNFNC79M07L781F**
Formato stampato: A4(210x297)
della provincia di **VERONA**



00163

