

## PROMESSA DI VENDITA

Con la presente scrittura privata da conservarsi tra gli originali del Notaio che ne autenticherà le firme tra i sottoscritti:

da una parte, detta parte promittente venditrice:

- MERCATI AGRO ALIMENTARI SICILIA SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI, con sede in Catania (CT) Stradale Passo Del Fico s.n., iscritta al R.E.A. presso la Camera di Commercio del Sud Est Sicilia al n. CT-182197, Partita I.V.A. 03762580821, in persona del Presidente del Consiglio di amministrazione e legale rappresentante ZAPPIA Emanuele Alberto, nato a Catania (CT) il 31 agosto 1971 domiciliato per la carica presso la sede sociale, dall'altra parte, detta parte promissaria acquirente:

- [●]

si conviene e stipula quanto segue:

Parte promittente venditrice promette di vendere a parte promissaria acquirente, che promette di acquistare, la piena proprietà del seguente immobile, con annesso terreno pertinenziale, le cui intestazioni catastali sono conformi alle risultanze dei registri immobiliari, e precisamente:

- Capannone terrano ove sono ubicate le celle frigo, in Catania, contrada Jungetto, via Passo del Fico, con la sola esclusione del locale cabina elettrica MT/BT e del locale tecnico.

Il tutto, avente una superficie di 4.161,44, per come meglio rappresentato nella pianta che si allega sub [●], ove è pure data evidenza con colore rosso dei due locali esclusi dall'odierna promessa di vendita, che resteranno di proprietà esclusiva della parte promittente venditrice.

Detto capannone risulta censito al catasto fabbricati foglio 46 particella 367, sub. 5, cat. D/8 R.C. euro 32.490,00

Costituisce oggetto della promessa di vendita pure il terreno di pertinenza, da frazionarsi da maggiore consistenza, avente una superficie di mq 573, evidenziato con bande di colore giallo-bianco nella pianta allegata sub [●].

Il tutto confinante [●].

La parte promittente venditrice fa espresso riferimento alla planimetria che raffigura l'immobile anzi descritto depositata in catasto e dichiara la conformità dei dati catastali e della planimetria allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, onerandosi di provvedere, a propria cura e spese, ai necessari frazionamenti prima della stipula dell'atto pubblico di compravendita.

Fa parte di quanto compromesso - salvo che non sia diversamente convenuto nel presente contratto preliminare - ogni diritto accessorio, pertinenza e dipendenza, così come risultanti dallo stato dei luoghi, dal possesso e dal titolo di provenienza appresso citato ben noto alla parte promissaria acquirente ed in specie quanto censito al catasto terreni con la particella 350 e particella 61.

Verrà costituita a favore del capannone anzi descritto, al fine di consentirne una sua migliore utilizzazione:

- una servitù di passaggio, pedonale e carrabile, onde raggiungere il capannone dalla strada pubblica, da esercitarsi esclusivamente sulla strada - contornata di colore verde nella planimetria che si allega sub [●];
- una servitù di parcheggio sulle due distinte aree contornate di colore blu nella planimetria sub [●].

In ragione della costituzione delle anzidette servitù, dovrà essere corrisposta in perpetuo un'indennità forfettaria di euro 5.000,00 (cinquemila/00) per ciascun anno solare, da rivalutarsi via via automaticamente secondo l'indice ISTAT delle variazioni dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) registrate nell'anno precedente, da versarsi, in unica soluzione, entro il 31 gennaio di ciascun anno.

La parte promittente venditrice dichiara che, allo stato ma senza che ciò comporti l'insorgenza di alcun obbligo a carico della società promittente venditrice, la strada su cui si eserciterà il passaggio (a) è dotata di illuminazione, (b) si diparte e ha accesso dalla pubblica via mediante apposito varco dedicato e sorvegliato da personale alle dipendenze della società promittente venditrice e/o di personale di terzi cui è affidato il servizio di vigilanza ed(c)è, nella sua interezza, videosorvegliata a

distanza tramite dispositivi idonei a garantire la protezione delle persone e del patrimonio aziendale della società promittente venditrice. La parte promissaria acquirente, nel prenderne atto, rilascia - ora per allora - e/o comunque si obbliga a rilasciare e/o a far rilasciare, ciò anche ex art. 1381 c.c. ad eventuali terzi che, a qualunque titolo, si troveranno nel godimento di quanto promesso in vendita, nei modi e con le forme di cui al Reg. UE 2016/679 - l'assenso al trattamento di ogni dato, ritenendo che trattasi di misura non eccedente e proporzionale per le anzidette finalità. Nel relativo atto pubblico di trasferimento verrà costituito altresì un diritto di prelazione a favore di parte promittente venditrice - con conseguente obbligo, a carico della parte promissaria acquirente, di preferire la parte promittente venditrice, a parità di prezzo e condizioni - in caso di successivo trasferimento del capannone e/o del terreno pertinenziale, che potrà essere esercitato entro 120 (centoventi) giorni dalla ricezione di apposita comunicazione scritta recante le generalità dell'acquirente, il prezzo, le modalità di pagamento del prezzo ed ogni altro elemento, essenziale o accidentale, del trasferimento.

Il prezzo è stato convenuto in euro [●], somma che viene così regolata:

a) euro [●], a mezzo assegno circolare n. [●], emesso in data [●] in favore della società Mercati Agro-Alimentari Sicilia S.c.p.A., sono stati prima d'ora pagati a titolo di caparra confirmatoria, da imputarsi a prezzo ex art. 1385 c.c. in sede di vendita, e per detta somma ne viene data quietanza,

b) euro [●], verranno pagati a saldo al momento della stipula dell'atto pubblico conseguente alle presenti convenzioni mediante deposito su conto corrente dedicato ex L. 124/2017 del notaio rogante di cui *infra*.

La stipula dell'atto definitivo di vendita dovrà avvenire entro e non oltre il centoventesimo giorno successivo a quello della stipula del presente contratto preliminare innanzi al Notaio Rachele Reina, con studio in Catania, via Firenze n. 8. Per espressa pattuizione tra le parti, detto termine deve considerarsi essenziale e posto nell'esclusivo interesse di parte promittente venditrice che, pertanto, potrà pure rinunziarvi ex art. 1457 c.c..

Garantisce parte promittente venditrice la piena proprietà e disponibilità di quanto promesso per esserle pervenuto per atti ai rogiti del Notaio Vincenzo Ciancico da Catania in data 24 settembre 1991 rep. n. 55466, in data 30 settembre 1991 rep. n. 55513 ed in data 7 settembre 1994 rep. n. 65096.

Ne garantisce, altresì, l'assoluta libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, servitù passive, arretrati di imposte, tasse, spese ed oneri di qualsiasi genere, ad eccezione delle seguenti formalità:

-- privilegio iscritto il 19 gennaio 2005 ai nn. 3706/706;

-- ipoteca iscritta il 19 gennaio 2005 ai nn. 3707/707;

-- atto di asservimento trascritto il 9 dicembre 2005 ai nn. 80067/42114;

-- servitù trascritta il 4 gennaio 2007 ai nn. 776/634.

La Parte promissaria acquirente verrà immessa nel legittimo possesso di quanto acquistato, che verrà trasferito nello stato in cui si trova con tutti i relativi diritti, accessori, accessioni, pertinenze, servitù e situazione dei luoghi, a decorrere dall'atto pubblico di trasferimento.

Si precisa che il capannone non è - allo stato - dotato di allacci alla rete idrica pubblica ed alla rete fognaria pubblica. In relazione a ciò, con separata scrittura da stipularsi entro 30 (trenta) giorni dall'atto definitivo pubblico di vendita, le Parti regolamenteranno, secondo buona fede e equità, ogni reciproco rapporto sull'utilizzo delle reti e degli impianti della parte promittente venditrice, in modo che nessun costo e/o onere, anche manutentivo, riconducibile all'approvvigionamento idrico e/o allo scarico di reflui in questione, possa comunque gravare sulla parte promittente venditrice, dovendosene convenire una proporzionale compartecipazione agli stessi della parte promissaria acquirente. Resta inteso che il diritto di proprietà di tutti gli impianti, idrici o fognari, ubicati all'interno del capannone e del terreno pertinenziale, sarà trasferito alla parte acquirente.

La parte promittente venditrice dichiara - e la parte promissaria acquirente ne prende atto - che il capannone è, allo stato, fornito di energia elettrica tramite l'anello di distribuzione di proprietà della società M.A.A.S. S.c.p.A.. Sul punto, le Parti

convengono che, una volta che sarà stipulato il Contratto Definitivo, ne sarà inibito l'utilizzo alla parte acquirente, restando a carico esclusivo di quest'ultima ogni opera e ogni esborso necessario per rendere il Capannone del tutto autonomo e indipendente, anche con riguardo alla fornitura di energia elettrica, dai beni di proprietà esclusiva della società M.A.A.S. S.c.p.A..

Fermo quanto sopra, la parte promissaria acquirente dichiara di aver prima d'ora preso accurata visione dello stato di fatto in cui attualmente si trova quanto promesso in vendita, per come visto e piaciuto ad ogni effetto e con ogni conseguenza di legge, nonché di averne valutato le caratteristiche e qualità, anche ai fini della determinazione del prezzo.

La Parte promittente venditrice dichiara che il fabbricato promesso è stato costruito in conformità alla concessione n. 07/1148 del 13 novembre 2004 con abitabilità del 6 maggio 2011 prot. n. 138746, conformità del 31 marzo 2011 prot. n. 43228.

Parte promittente venditrice, esibisce certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Catania in data [●] e dichiara che a tutt'oggi non sono intervenute modificazioni dello strumento urbanistico vigente. Detto certificato si allega alla presente scrittura sotto la lettera "[●]".

La parte promissaria acquirente dà atto di aver ricevuto dalla parte promittente venditrice le informazioni in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'unità immobiliare oggetto del presente atto e di avere ricevuto copia del detto attestato redatto dal [●] in data [●], che si allega sotto la lettera [●].

La parte promittente venditrice dichiara che dalla data di rilascio non si è verificata nessuna delle condizioni incidenti sulla validità decennale del suddetto attestato. Tutto quanto oggi convenuto diverrà inefficace, con effetto retroattivo e con espressa esclusione di ogni e qualsivoglia responsabilità in capo alla parte promittente venditrice, al verificarsi anche di uno dei seguenti eventi:

- a) entro 45 (quarantacinque) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare, tutti i creditori, ipotecari e privilegiati, non dovessero rilasciare formale dichiarazione con la quale si obbligheranno ad assentire, nei modi e con le forme di legge nonché contestualmente alla stipula del rogito definitivo di compravendita, alla cancellazione dell'ipoteca iscritta il 19 gennaio 2005 ai nn. 3707/707 e del privilegio iscritto il 19 gennaio 2005 ai nn. 3706/706, o
- b) contestualmente alla stipula dell'atto definitivo di vendita, venga rilasciato dai creditori ipotecari e privilegiati, nei modi e con le forme di legge, assenso alla cancellazione dell'ipoteca iscritta il 19 gennaio 2005 ai nn. 3707/707 e del privilegio iscritto il 19 gennaio 2005 ai nn. 3706/706.

Al fine di consentire alla parte promissaria acquirente di acquisire conoscenza del verificarsi, o meno, della condizione risolutiva di cui alla precedente lettera a), la parte promittente venditrice si onera di trasmettere immediatamente alla parte promissaria acquirente la/e dichiarazione/i che riceverà dai creditori, ipotecari e/o privilegiati, restando inteso che, spirato l'anzidetto termine di giorni 45 (quarantacinque) senza che saranno trasmessi una o tutte le dichiarazioni dei creditori, la condizione risolutiva si considererà automaticamente avverata.

In caso di avveramento della condizione risolutiva:

- a) la parte promittente venditrice dovrà restituire alla parte promissaria acquirente esclusivamente un importo pari alla somma oggi ricevuta a titolo di caparra confirmatoria, con espressa esclusione di ulteriori somme;
- b) la parte promissaria acquirente rinuncia, ora per allora, a qualsivoglia ulteriore e/o maggiore e/o diversa pretesa nei confronti della parte promittente venditrice.

I sottoscritti dichiarano di non essersi avvalsi di mediazione immobiliare per la conclusione del presente contratto.

Imposte, tasse, spese e compensi del presente contratto preliminare nonché del successivo atto notarile di trasferimento della proprietà, ivi comprese tutte le dipendenti formalità, sono e resteranno, in ogni caso, a carico esclusivo della parte promissaria acquirente.

Catania, li