

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente scrittura privata tra i signori:

- **Gagliardi Mauro Francesco** nato a Milano (MI) il 31 gennaio 1969, codice fiscale **GGLMFR69A31F2050** residente in Segrate (MI) Via residenza fontana, 0; in seguito denominato promittente venditore ed in seguito denominato per brevità, "**Parte Venditrice**", e
- **Apadula Gabriele** nato a Milano (MI) il 09 novembre 1991, codice fiscale **PDLGRL91S09F205J** residente a Milano (MI) Via Catalani Alfredo, 39; in seguito denominato promissario acquirente ed in seguito denominato per brevità, "**Parte Acquirente**".

si conviene e si stipula quanto segue:

- 1) La Parte Venditrice promette di cedere e vendere alla Parte Acquirente, che promette di acquistare per sé o per persona che sarà indicata al momento del Rogito Notarile, la proprietà dell'unità immobiliare sita in Via Palmanova, 213/A più precisamente: appartamento composto da tre locali oltre servizi sito al piano secondo oltre vano solaio al piano quinto, e autorimessa sita al piano S2.

Il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Milano come segue:

- **Foglio 151, Mappale 126, Sub. 838, Z.C. 3, Cat. A/3, Classe 4, Vani 4,5, R.C. € 604,25**
- **Foglio 151, Mappale 257, Sub. 7, Z.C. 3, Cat. C/6, Classe 7, Cons. 17mq, R.C. € 99,21**
- **Foglio 151, Mappale 126, Sub 839, Z.C. 3, Cat. C/2, Classe 4, Cons. 4 mq, R.C.€ 7,44**

MFG

GA

- 2) Le porzioni immobiliari in oggetto saranno trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trovano, libere da cose e persone, così come pervennero alla Parte Venditrice e con tutti i diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art.1117 C.C. in regola con il pagamento delle spese condominiali ordinarie e straordinarie fino alla data di consegna dell'immobile. Parte Venditrice si impegna a produrre idonea dichiarazione liberatoria sottoscritta dall'Amministratore del condominio, contestualmente alla data del rogito notarile di compravendita, attestante l'avvenuto saldo delle spese ordinarie e straordinarie. Si specifica che, tutte le spese condominiali straordinarie deliberate fino al rogito notarile di compravendita saranno a carico di Parte Venditrice.
- 3) La Parte Acquirente si obbliga sin da ora ad osservare il Regolamento di Condominio vigente per il fabbricato di cui le porzioni immobiliari in contratto sono parte.
- 4) Il prezzo pattuito è al netto di eventuali depositi e accantonamenti condominiali da verificare entro l'atto definitivo di compravendita.
- 5) La parte di detrazione fiscale IRPEF non ancora utilizzata, a seguito di interventi di recupero del patrimonio edilizio, resta di competenza della Parte Venditrice (in deroga all'art. 16 bis del Testo Unico delle Imposte sui Redditi introdotto dall'art. 4 del Decreto-legge 6 dicembre 2011 n. 201, Legge di conversione 22 dicembre 2011 n. 214).
- 6) La Parte Venditrice, consapevole delle sanzioni penali in caso di dichiarazione false e mendace, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, attesta e dichiara con riferimento alla vigente normativa

urbanistica che la costruzione del fabbricato di cui le porzioni immobiliari in contratto fanno parte è iniziata in data anteriore al giorno 1° settembre 1967; non sono stati eseguiti interventi tali da richiedere l'ottenimento di titoli edilizi, ad eccezione del seguente provvedimento:

- CILA in sanatoria presentata al Comune di Milano in data 14/04/2026 e registrata al n. 0214648 di protocollo.

MFG

7) Gli immobili sono pervenuti alla Parte Venditrice in forza di:

- Atto di compravendita autenticato dal Notaio Agostino Avanzini, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, in data 29/11/1968 n. 24580 di repertorio;
- Successione in morte del Sig. Gagliardi Gianfranco avvenuta il 01/02/2001, e registrata in data 01/06/2001 al n. 683888 e Vol. 410433.
- Successione in morte della Sig.ra Zanon Milena Valentina Agata avvenuta il 21/12/2023, e registrata in data 09/04/2004 al n. 162065 e Vol. 88888.

GA

8) La Parte Acquirente fin d'ora dichiara di acquistare le unità immobiliari in oggetto del presente atto viste e piaciute nello stato in cui si trovano. La Parte Venditrice garantisce, volendo in caso contrario rispondere per legge, la piena proprietà e libera disponibilità dell'immobile venduto e la sua libertà da vincoli o oneri, diritti spettanti a terzi, liti in corso, ipoteche, pignoramenti, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, sequestri o altre procedure di natura civile, penale o amministrativa, nonché arretrati di imposte, tasse e contributi di alcun genere.

9) La vendita viene effettuata a corpo al prezzo che viene di comune accordo stabilito ed accettato definitivamente tra le Parti in **€ 285.000,00 (Euro duecentoottantacinquemila /00).**

Le parti attestano e dichiarano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 che il pagamento del prezzo è regolato come indicato nei punti a), b) e c) e pertanto:

- a) quanto ad **€ 5.000,00 (Euro cinquemila/00)** vengono versati mediante bonifico bancario intestato a favore di West S.r.l che ne rilascia quietanza, alla sottoscrizione della proposta.
- b) quanto ad **€ 23.000,00 (Euro ventitremila /00)** verranno versati mediante bonifico bancario entro il 31/07/2026 a titolo di integrazione di caparra confirmatoria.

Il totale tra il punto a) e il punto b) costituisce caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c.

- c) quanto ad **€ 257.000,00 (Euro Duecentocinquantasettemila/00)** verranno versati a titolo di saldo prezzo, con assegni circolari e/o bonifici irrevocabili urgenti, contestualmente alla stipula del rogito notarile di compravendita da effettuarsi entro e non oltre il 30/11/2026 presso lo studio Notarile NR Notai. Tale data potrà essere anticipata di comune accordo fra le parti.

10) La parte venditrice non garantisce che gli impianti dell'unità immobiliare siano conformi alle normative attualmente in vigore.

11) Tutte le spese ed imposte del presente atto e del successivo atto notarile definitivo, inerenti e dipendenti, sono a carico della Parte Acquirente.

12) Gli effetti giuridici ed economici della compravendita decorreranno dalla stipula del rogito notarile

di compravendita.

13) Qualsiasi modifica al presente contratto dovrà intendersi valida ed efficace soltanto ove contestualmente concordata per iscritto da entrambe le Parti.

14) Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti fanno riferimento alle norme del Codice Civile e delle leggi speciali in materia di promessa di vendita immobiliare. In caso di controversie il foro di competenza sarà quello di Milano.

15) La Parte Promittente Venditrice e Parte Promissaria Acquirente dichiarano di essersi avvalsi in merito al presente contratto preliminare di compravendita della mediazione della società West S.r.l. con sede in Milano (MI), Via Padova, 300 P.IVA 12052000960, R.E.A. MI 2637005, rappresentata nella qualità di Preposto dal Sig. Matteo Bombonato, nato a Monza (MB), il 10 Marzo 2001, residente a Monza (MB), Via Giuseppe Giacosa 18, codice fiscale BMBMTT01C10F704T iscritto al ruolo di agenti di affari in mediazione di Milano il 16/03/2023.

16) Le parti dichiarano di aver ricevuto la scheda informativa ai sensi degli artt. 13 e 14 del REG. UE 679/2016, codice in materia di protezione dei dati personali. Conseguentemente danno il consenso al trattamento dei propri dati personali come specificato nella scheda informativa di cui sopra. Dichiarano altresì di aver preso atto dell'obbligo dell'Agente immobiliare di rispettare il D.Lgs n. 231/2007 e ss. modifiche, integrazioni e decreti ministeriali attuativi in materia di antiriciclaggio, in ordine all'identificazione, registrazione e conservazione delle informazioni nell'archivio unico.

Questo stampato è composto di tre facciate tutte firmate dalle parti, emesso in due originali.

Milano, 08/09/2026

PARTE VENDITRICE

PARTE ACQUIRENTE

Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti dichiarano di aver preso conoscenza di tutti i sopra citati patti contrattuali da 1 a 6 e da 7 a 17 che dichiarano specificatamente di accettare.

Milano, 08/09/2026

PARTE VENDITRICE

PARTE ACQUIRENTE
