PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DI TERRENI

Con la presente scrittura privata,

"AMICA CHIPS S.P.A.", con sede in Castiglione Delle Stiviere, Via Dell'industria N. 57, Codice Fiscale 01561960202, Partita I.V.A. 01561960202, capitale Euro 20.000.000,00 (ventimilioni), interamente versato, societa' costituita in Italia ed iscritta nel Registro delle Imprese di Mantova, sezione ordinaria, al n. 01561960202 e nel R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Mantova al n. 166898, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione MORATTI ERMANNO, nato a Castiglione delle Stiviere il 2 agosto 1953, con domicilio per la carica presso la sede sociale, a questo atto autorizzato dal vigente statuto sociale;

che nel seguito del presente contratto sarà denominata "parte promittente venditrice";

"ESSEBI AUTOTRASPORTI SRL", con sede legale in Castiglione delle Stiviere (MN), via Toscanini n. 81, Codice Fiscale 01752680205, Partita I.V.A. 01752680205, capitale Euro 100.000,00 (centomila), interamente versato, società costituita in Italia ed iscritta nel Registro delle Imprese di Mantova, sezione ordinaria, al n. 01752680205 e nel R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Mantova al n. 179536, in persona dell'Amministratore Unico BOTTURI SERGIO, nato a Castiglione delle Stiviere il 11 ottobre 1953, con domicilio per la carica presso la sede sociale, a questo atto autorizzato dal vigente statuto sociale;

che nel seguito del presente contratto sarà denominata "parte promissaria acquirente"

convengono quanto segue.

ART. 1

CONSENSO E OGGETTO

AMICA CHIPS SPA si obbliga a vendere ad ESSEBI AUTOTRASPORTI SRL, che si obbliga a comprare per sé o per persona fisica o giuridica da nominare, il diritto di **piena proprietà del terreno** - che le parti dichiarano essere privo di fabbricati con destinazione "area bianca" (ex Zona Ambito di trasformazione a funzione produttiva ATP 08-a) per il quale l'attività edilizia consentita è quella normata dall'art. 9 del DPR 380/2001, come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega al presente contratto sotto la lettera **"A"**- in **Castiglione delle Stiviere (Mantova)**, via Campagnola, individuato nel catasto dei terreni con i seguenti dati:

foglio **13 (tredici)**

mappale **26 (ventisei)** - ha 00.48.50 - semin irrig - classe 3 - r.d. euro 30,06 r.a. euro 30,06;

mappale **27 (ventisette)** - ha 01.44.70 - semin irrig - classe 3 - r.d. euro 89,68 r.a. euro 89,68.

AMICA CHIPS S.p.A.

ESSEBI AUTOTRASPORTI s.r.l. CASTIGLIONE D/STIV. (MN) Tel. 0376/6805

Gli immobili sono rappresentati in forma grafica nella mappa catastale che si allega sotto la lettera "**B**", ed alla quale si rinvia anche con riferimento ai confini da aversi qui trascritti.

ART. 2
PREZZO

La vendita sarà a corpo, per il convenuto prezzo di **euro 1.600.000,00 (un milione seicentomila virgola zero zero) oltre iva di legge**, da pagarsi in sede di stipulazione del contratto definitivo con bonifici bancari o versamenti diretti sui conti correnti bancari o postali indicati dalla parte promittente alienante ed alla stessa intestati o altre forme di pagamento che siano comunque in grado di assicurare la prova certa dell'avvenuto pagamento.
A titolo di **caparra confirmatoria**, la parte promissaria acquirente versa alla parte promittente venditrice, che ne accusa ricevuta, la somma di **euro 125.000,00 (centoventicinquemila virgola zero zero)**, corrisposti mediante i mezzi di pagamento che si allegano sotto la lettera "**C**".

ART. 3
TERMINE

La stipula del contratto definitivo dovrà aver luogo entro il termine finale del **30 (trenta) giugno 2025 (duemilaventicinque)** presso lo Studio del Notaio Jacopo Balottin in Castiglione delle Stiviere (MN).
Il termine suddetto si intende stabilito nell'interesse di entrambe le parti, precisando che la data del termine finale potrà essere prorogata in relazione alle tempistiche di approvazione finale della richiesta SUAP che sarà depositata dalla parte promissaria acquirente, presso gli Uffici competenti, ad avvenuta registrazione del presente contratto.

ART. 4
GARANZIE

La proprietà dell'immobile in oggetto viene promessa in vendita libera da garanzie reali, da vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, oneri, limitazioni legali della proprietà o diritti di terzi in genere.
Ove occorrer possa, la parte promittente alienante si obbliga a propria cura e spese a notificare il presente contratto ai soggetti aventi diritto di prelazione ai sensi degli artt. 7 l. 14 agosto 1971, n. 817, e 8 l. 26 maggio 1965, n. 590, e si obbliga a consegnare al notaio rogante copia delle raccomandate e/o la documentazione comprovante la rinuncia al diritto di prelazione suddetto.
La parte promissaria acquirente dichiara di essere a conoscenza e di accettare tutte le pattuizioni, riserve, esclusioni e limitazioni contenute nel titolo di prove-

AMICA CHIPS S.p.A.

ESSEBI AUTOTRASPORTI s.r.l.
CASTIGLIONE D/STIV. (MN)
Tel. 0376 636520

nienza, *infra* citato.
La parte promissaria alienante dichiara che l'area in oggetto non è stata percorsa dal fuoco e pertanto non risulta gravata dall'onere di cui all'art. 10 l. 21 novembre 2000, n. 353; la medesima dichiara e garantisce che l'area stessa non è gravata da alcun onere reale di contaminazione né da privilegio ecologico di cui al d.lgs. 3 aprile 2006 n. 152, e che comunque non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti o interramento di sostanze tossiche e/o nocive, volendo in caso contrario rispondere per danni e rimanendo comunque a suo carico ogni eventuale onere e spesa all'uopo necessari.

ART. 5

PROVENIENZA

La parte promittente alienante dichiara che la proprietà dell'immobile in oggetto le è pervenuta in forza di atto di compravendita per atto del Notaio Luigi Mambelli in Castiglione delle Stiviere (MN) registrato all'Uff. Terr. di Mantova il 10 dicembre 2015, n. 12364 Serie 1T, trascritto a Castiglione delle Stiviere (MN) 10 dicembre 2015 ai n.ri 4664/3148.

ART. 6

PRECISAZIONI E DICHIARAZIONI URBANISTICHE

La parte promittente venditrice dichiara che sull'area oggetto del presente contratto è in istruttoria la pratica SUAP numero VAR/2024/19433/SUAP, presentata in data 27 giugno 2024 prot. Suap n. 2024/0012272, pertanto con la sottoscrizione del presente contratto la parte alienante:
- si impegna ad archiviare la pratica suddetta;
- concede alla parte promissaria acquirente la disponibilità dell'area per consentirle di presentare a suo nome tutte le pratiche necessarie per l'approvazione del SUAP, precisando che il possesso giuridico decorrerà dalla data di stipula del contratto definitivo di compravendita.

ART. 7

SPESE

Le spese del presente atto, del contratto definitivo e le altre accessorie sono a carico della parte promissaria acquirente.
Castiglione delle Stiviere, 15 gennaio 2025

ESSEBI AUTOTRASPORTI s.r.l.
CASTIGLIONE D/STIV. (MN)
Tel. 0376/636520

AMICA CHIPS S.p.A.

"A"

Città di Castiglione delle Stiviere

AREA TECNICA
Urbanistica e Sportello Unico Edilizia

C.D.U. n. **2025/00002/CDU**
Prot. 2025/0000890 del 08/01/2025

imposta di bollo assolta
marca da bollo n. 01220955880478

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

VISTA la domanda di Moratti Ermanno in qualità di legale rappresentante della ditta AMICA CHIPS SPA (C.F. 01561960202) presentata in data 08/01/2025 con prot. n° 2025/0000890 intesa ad ottenere la destinazione urbanistica relativo alla data odierna dell'area censita al Catasto di questo Comune al foglio 13 mappali 26 -27.

VISTO il Piano di Governo del Territorio (P.G.T) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 11/06/2009 e pubblicato sul B.U.R.L. servizio inserzioni n. 3 del 20/01/2010;

VISTA la variante n. 1/2016 al piano delle regole e al piano dei servizi del vigente PGT, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 21/04/2017 e pubblicata sul B.U.R.L. servizio inserzioni n. 37 del 13/09/2017;

VISTO il Piano del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) approvato con delibera di Giunta Comunale n. 69 del 19/04/2012;

VISTO l'art. 30 della D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0001459/2025 del 10/01/2025
Firmatario: MAURA BOMPIERI, GIACOMO PRIGERIO

CERTIFICA

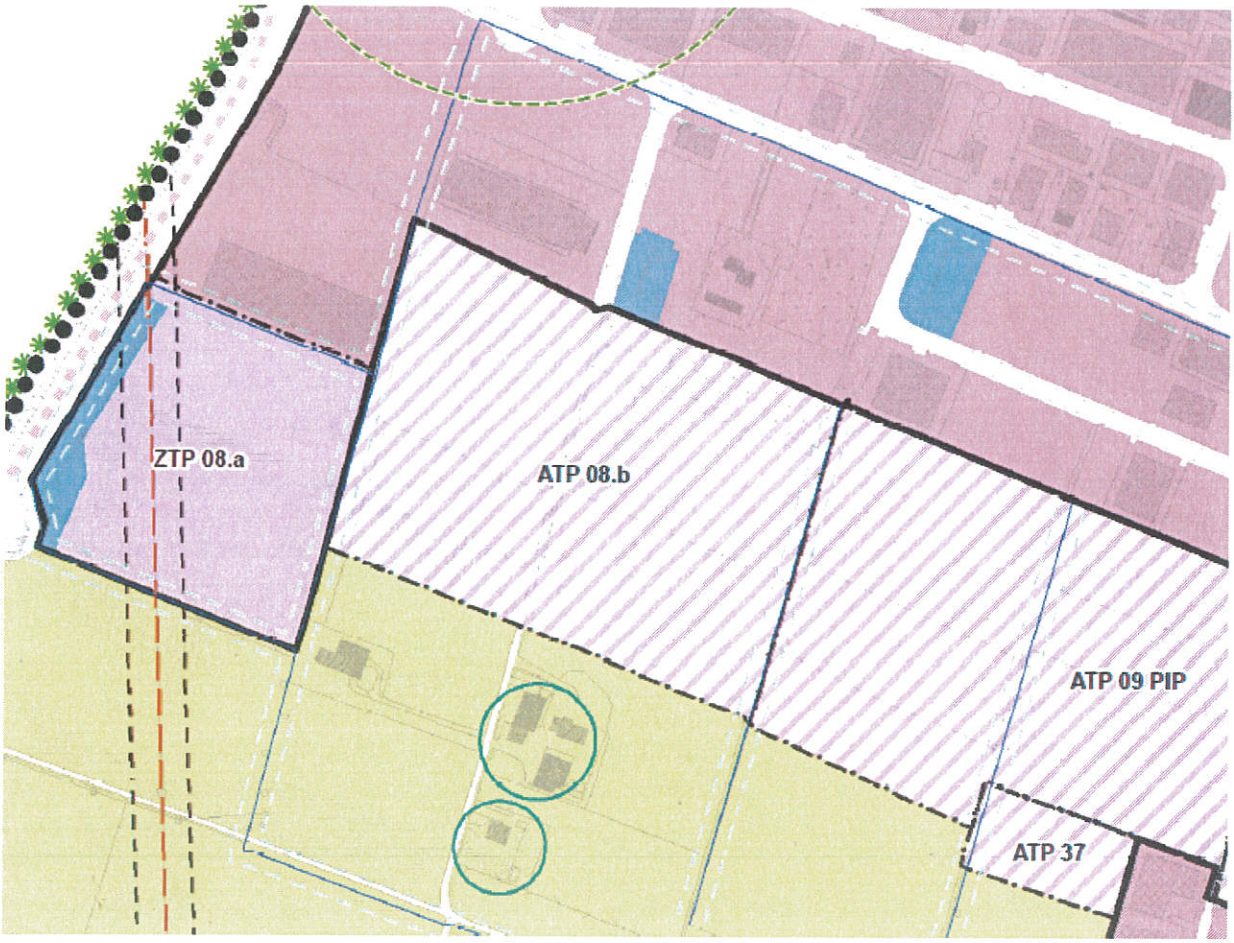
l'area censita in catasto terreni del Comune censuario di Castiglione delle Stiviere al Foglio13 mappali 26 -27 *nel P.G.T.* approvato è compresa in: ambito di trasformazione a funzione produttiva ATP 08-a, allegato A "quaderno degli ambiti di trasformazione" del documento di piano.

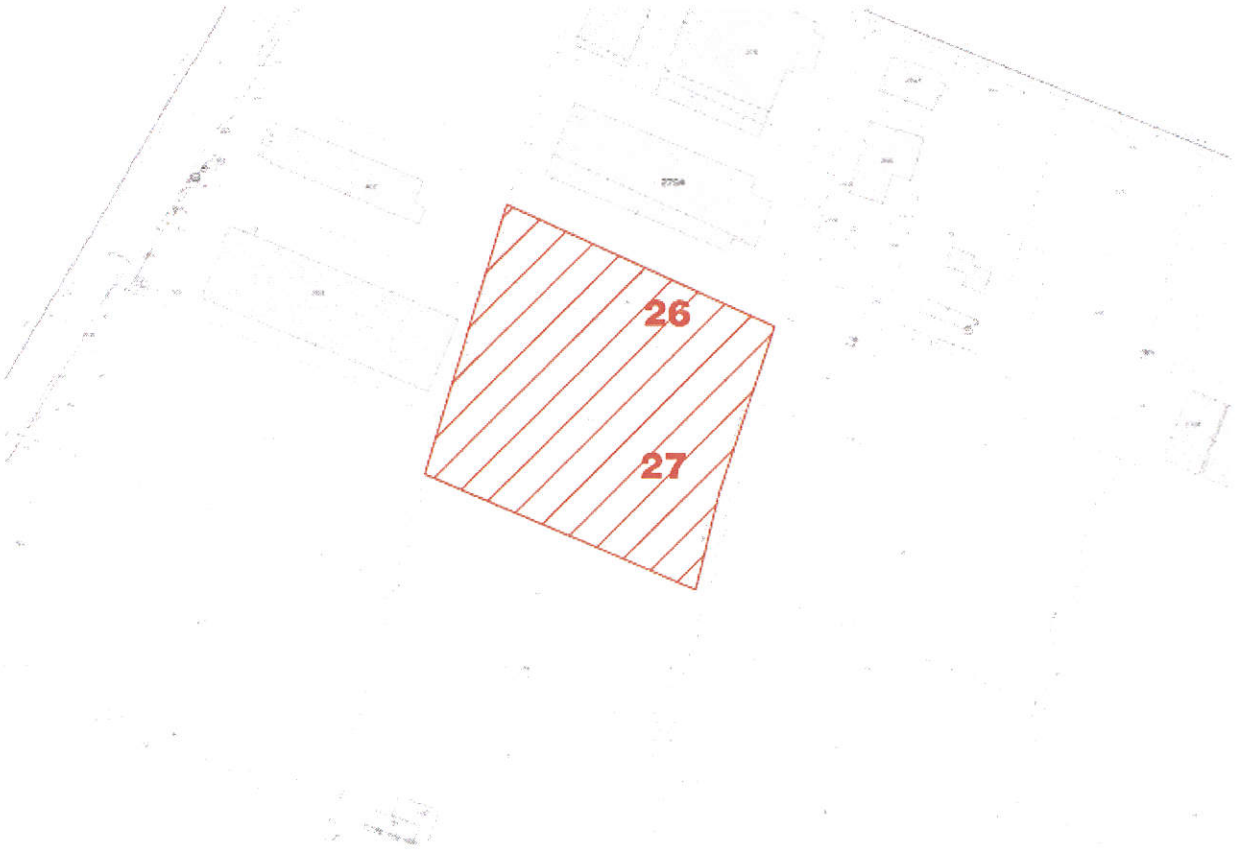
Ad oggi, richiamata la delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 08/02/2018: Piano di Governo del Territorio - applicazione Legge Regionale 31/2014, con cui si è preso atto della scadenza del documento di piano, **l'area risulta "area bianca" e l'attività edilizia consentita è quella normata dall'art. 9 del DPR 380/2001.**

Quanto sopra fatto salvo migliore individuazione dei confini con strumenti di precisione in quanto la presente certificazione è derivata dalla sovrapposizione tra la mappa catastale e il P.G.T. redatto su base aerofotogrammetrica.
Il presente certificato:
- non costituisce titolo o pre-condizione per le attività di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n.380;
- non evidenzia situazioni derivanti dall'art. 2 della Legge 19 novembre 1968, n. 1187;
- non costituisce verifica della sussistenza di avvenuto asservimento delle aree in questione a volumi edilizi;
- non può essere prodotto agli organi della Pubblica amministrazione o ai privai gestori di servizi pubblici, ai sensi dell'art. 15 comma 1 della L. 183/2011;

ESSEBI AUTOTRASPORTI s.r.l.
CASTIGLIONE D/STIV. (MN)
tel 0376/636520

AMICA CHIPS S.p.A.





Città di Castiglione delle Stiviere

AREA TECNICA
Urbanistica e Sportello Unico Edilizia

ESSEBI AUTOTRASPORTI s.r.l.
CASTIGLIONE D/STIV. (MN)
Tel. 0376/636520

AMICA CHIPS S.p.A.

il certificato si rilascia in carta legale per gli usi consentiti dalla Legge

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti rilasciata negli atti tra vivi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

il Responsabile del Procedimento
Geom. Maura Bompieri

Il Responsabile del settore tecnico
Sevizio Urbanistica e SUE
geom. Giacomo Frigerio

"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del Testo Unico D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e del D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa".

Castiglione delle Stiviere, 10. gennaio 2025

Città di Castiglione delle Stiviere
AREA TECNICA
Urbanistica e Sportello Unico Edilizia

ESSEBI AUTOTRASPORTI s.r.l.
CASTIGLIONE D/STIV. (MN)
Tel 0376/636520

AMICA CHIPS S.p.A.

B

Comune: (MN) CASTIGLIONE D/STIVIERE Scala originale: 1:2000 13-Gen-2025 8:46:24
Foglio: 13 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T16344/2025

ESSEBI AUTOTRASPORTI s.r.l.
CASTIGLIONE D/STIV. (MN)
Tel. 0376/636520

AMICA CHIPS S.p.A.

ABI 5034-4
CAB 57571-2 CASTIGLIONE D/S il 15/01/2025 euro #125.000,00#

BANCO BPM

169 - Castiglione Delle Stiviere Ag. 1
Via Pergolesi, 32
Italia - IT

A vista pagate per questo assegno bancario **NON TRASFERIBILE**

euro CENTOVENTICINQUEMILA,00#

a AMICA CHIPS SPA

0204685744-03 C/C N. 172295

Firma ESSEBI AUTOTRASPORTI s.r.l. CASTIGLIONE D/STIV. (MN) Tel. 0376/636520

⑈0204685744⑈ ⑆03657571⑈

AMICA CHIPS S.p.A.

ESSEBI AUTOTRASPORTI s.r.l. CASTIGLIONE D/STIV. (MN) Tel. 0376/636520

Agenzia Entrate

Registrazione di atto privato

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE ATTO PRIVATO (mod. RAP00)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE

In data 16/01/2025 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 25011634472410466 - 000001 la richiesta di registrazione telematica di atto privato - preliminare di compravendita presentata da 01652850205
cognome e nome:
in qualita' di mediatore.
L' atto e' stato registrato il 16/01/2025 al n. 000019-serie 3X

DATI DELL'ATTO

Descrizione contratto: AMICACHIPS_ESSEBI
Data di stipula 15/01/2025
Preliminare di compravendita su bene immobile
prezzo: 1.600.000,00 caparra confirmatoria: 125.000,00
acconto: 0,00 caparra penitenziale: 0,00
n.fogli 1 n.copie 2
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N.	CODICE FISCALE	RUOLO	N.	CODICE FISCALE	RUOLO
001	01561960202	A	001	01752680205	B

(A) dante causa / (B) avente causa

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 923,00 (importi in euro)

Imposta di registro	825,00	Imposta di bollo	98,00
Sanzioni registro	0,00	Sanzioni bollo	0,00
Interessi registro	0,00	Interessi bollo	0,00

DATI DEGLI IMMOBILI
Prog. 001 Comune: C312-CASTIGLIONE DELLE STIVIERE Prov. MN
Catasto: TERRENI sezione urbana/com. catastale:
Foglio: 13 particella: 26 subalterno:
VIA CAMPAGNOLA
Prog. 002 Comune: C312-CASTIGLIONE DELLE STIVIERE Prov. MN
Catasto: TERRENI sezione urbana/com. catastale:
Foglio: 13 particella: 27 subalterno:
VIA CAMPAGNOLA

Codice di riscontro del documento:
2BD4F28285F148221F21DFA3C456460D49DCC495
Codice di riscontro della presente ricevuta:
56F7AF1C8633F1CD143B429647D790ED6E2CF529
Li, 16/01/2025

Agenzia Entrate

Esito versamento unificato - F24

La richiesta di pagamento telematico relativa
al file AMICACHIPS_ESSEBI_2_RAP00.rap
con protocollo 25011634472410466-000001
e' stata inoltrata alla banca (IBAN IT62A0569657570000003127X72)
Il file e' stato inviato da c.f. 01652850205
e contiene n.1 richiesta di pagamento delle imposte di registro e bollo
derivanti dalla registrazione telematica di un atto privato
Il versamento e' stato effettuato per conto di: c.f. 01652850205
La banca ha eseguito l'addebito richiesto.
Intestatario/cointestatario del conto: c.f. 01652850205
Importo addebitato, pari a Euro 923,00 con valuta 16-01-2025
Codice di riscontro della presente ricevuta:
A667B849197F39A88063DDD52EF0490888C68E05
Li, 21/01/2025