

Repertorio n.

Raccolta n.

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DI IMMOBILE

REPUBBLICA ITALIANA

Il venti maggio duemilaventuno.

--- 20 maggio 2021 ---

In Cesena e nel mio studio.

Innanzitutto a me [REDACTED], Notaio iscritto nel Ruolo dei

Distretti Notarili Riuniti di Forlì e Rimini, residente in Ce-

sena con studio alla [REDACTED]



SI COSTITUISCONO

Quale promittente venditrice:

- 1) [REDACTED]

nata a Rivne (UCRAINA) [REDACTED] 1971 e domiciliata in

Cesena, alla Via [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] (titolare del permesso di soggiorno n. [REDACTED] rila-

sciato in data [REDACTED]) la quale mi dichiara di

essere

e di ben conoscere, capire e parlare la lingua italiana;

Quali promissari acquirenti:

- 2) e - 3) I coniugi [REDACTED]

nato a Cesena in da [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

nata a Cesena in da [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] entrambi domiciliati in Cesena, alla [REDACTED]

[REDACTED], i quali mi dichiarano di essere coniugati in re-

gime di

I costituiti della cui identità personale io Notaio sono certo,

CONVENGONO QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1

= CONSENSO ED OGGETTO =

----- promette di vendere ai coniugi -----,

LI e ----- che, in comunione ordinaria ed in parti uguali fra loro in ragione di 1/2 ciascuno, promettono di acquistare per sé e/o per persona fisica e/o giuridica da nominare ai sensi dell'art. 1401 e seguenti del Cod.Civ., con facoltà di effettuare la nomina fino alla data del rogito notarile definitivo la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site in Comune di Cesena, all'-----, precisamente:

--- 1) Casa adibita a civile abitazione abbinata da un lato sviluppantesi su due piani fuori con locale adibito ad autorimessa di pertinenza al piano terra ed annessa corte esclusiva adibita a giardino, avente accesso diretto ed autonomo dal civico 102 di Via Madonnina, confinante nel suo insieme con:

- proprietà Battistini-Casalboni;**
- proprietà Fusconi Eva-Fusconi Giancarlo;**
- Via Madonnina.**

Le unità immobiliari innanzi descritte risultano censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Cesena,

al foglio 128

con i seguenti ulteriori dati:

--- particella ~~000-000000-000000~~ n. 102 piano:

T-1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 (sei virgola cinque) vani, rendita catastale euro 688,18 (seicentoottantotto virgola diciotto);

--- particella ~~000-000000-000000~~ n. 102 piano:

T, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 (quattordici) metri quadrati, rendita catastale euro 72,30 (settantadue virgola trenta);

--- particella ~~000-000000-000000~~ 102 piano: T,

corte, Bene Comune Non Censibile ai subalterni 4 e 2 stesso foglio e particella;

e sono meglio individuate e distinte nelle planimetrie e nell'elaborato planimetrico allegati a questo atto in unico plico sotto la lettera "A", conformi a quelle depositate presso la competente Agenzia del Territorio, ove le stesse sono delimitate da linee perimetrali di colore giallo.

L'area di sedime e corte delle unità immobiliari innanzi descritte risulta distinta nel Catasto Terreni del Comune di Cesena al foglio ~~000-000000-000000~~, qualità Ente Urbano senza redditi, estensione 353 (trecentocinquantaquattro) metri quadrati.

Tutte le parti unitamente mi dichiarano che tutti gli indicati dati catastali e le planimetrie sono conformi al reale stato

di fatto dei luoghi sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, non sussistendo difformità tali da influire sulle rendite e sulla necessaria modifica delle planimetrie.

In argomento la promittente venditrice si obbliga espressamente entro e non oltre la data di stipula del contratto definitivo di compravendita a rendere conformi fra loro, a propria cura e spese, il reale stato di fatto dei luoghi con la documentazione catastale (classamento, rendita, vani, destinazioni di vani e planimetrie) nonché a regolarizzare, sempre a propria cura e spese ove necessario, la relativa documentazione urbanistica presso le competenti autorità comunali, impegnandosi a consegnare al notaio rogante Attestazione di conformità allo stato di fatto ed urbanistica degli immobili oggetto di vendita da parte di tecnico abilitato di propria fiducia e gradimento.

I dati degli intestatari sono conformi alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari.

ARTICOLO 2

= PREZZO ED ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA =

Le parti dichiarano di aver convenuto il prezzo a corpo e non a misura, per i cespiti promessi in vendita, come visti e piaciuti dai promissari acquirenti per un importo di complessivi euro 360.000,00 (trecentosessantamila virgola zero zero), regolato e suddiviso come segue:

- euro 45.000,00 (quarantacinquemila virgola zero zero) vengo-

- euro 360.000,00 (trecentosessantamila virgola zero zero) detratte le caparre confirmatorie già in precedenza versate (per un saldo quindi pari ad euro 310.000,00 (trecentodiecimila virgola zero zero)) saranno corrisposti dai promissari acquirenti alla promittente venditrice in sede di stipula del con-

tratto definitivo di compravendita a mezzo assegni circolari anche con provvista derivante dalla stipula di apposito contratto di finanziamento con un istituto di credito di propria fiducia e gradimento.

Le parti al riguardo convengono espressamente delega di pagamento di parte del prezzo direttamente in favore del creditore della parte venditrice "██████████ SRL" fino a concorrenza di quanto a questa dovuto da eseguirsi secondo le modalità concordate direttamente fra i promissari acquirenti e la parte creditrice.

Sulla somma corrisposta e sulle somme ancora da corrispondere a titolo di prezzo non decorreranno interessi di alcuna natura.

Le parti dichiarano di rinunciare fin da ora ad avvalersi delle facoltà di depositare il prezzo di vendita o parte di esso nelle mani del Notaio rogante.

Le parti convengono espressamente la facoltà di esecuzione in forma specifica di questo contratto in favore della sola parte promissaria acquirente, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2932 codice civile 2° comma, mediante pagamento delegato in favore del creditore di parte venditrice "██████████ SRL" per la somma a questi dovuta ed offerta reale presso l'Autorità Giudiziaria per la restante parte di prezzo, al fine di consentire l'intestazione dell'immobile a parte acquirente in ogni caso con integrale estinzione dei debiti sottostanti ai

gravami di cui all'articolo 5 che segue e, successivamente all'atto, dei gravami stessi.

ARTICOLO 3

= ATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA E POSSESSO =

La stipula del contratto definitivo di compravendita avverrà entro e non oltre il 30/09/2021 a rogito del Notaio di fiducia dei promissari acquirenti i quali pertanto convocheranno la promittente venditrice a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento o fax o pec almeno 15 giorni prima della data fissata per il rogito.

I costituiti concordano di procedere al rogito notarile definitivo di compravendita presso i locali del Tribunale Ordinario di Forlì, ove è incardinata procedura esecutiva in virtù di pignoramento trascritto in data 30/07/2020 ai numeri

~~1111/1111~~ di registro particolare e di registro generale, al fine di poter procedere contestualmente al rogito all'estinzione dei gravami e della procedura stessa, con rinunzia da parte di tutti i creditori intervenuti agli atti della procedura ed ai termini di opposizione all'estinzione, dichiarandosi, in particolare gli acquirenti, edotti dei termini e problematiche della fattispecie.

Al riguardo le parti conferiscono mandato fin da questo momento al Notaio Francesco d'Avossa cedendo tutti i costi ed oneri maggiorati relativi a carico della venditrice ~~1111/1111~~ e solo in subordine a carico degli acquirenti.

I promissari acquirenti conseguiranno il possesso dei cespiti oggetto del presente contratto liberi da persone e cose, mediante consegna delle chiavi degli immobili promessi in vendita e dei relativi documenti catastali e di proprietà, alla data del rogito definitivo di compravendita e da quel momento ne godranno i frutti e ne sopporteranno gli oneri.

ARTICOLO 4

= PRECISAZIONI =

I beni oggetto del presente atto vengono promessi in vendita con ogni azione, ragione, accessione, accessorio, pertinenza, uso, comunione e servitù attiva e passiva.

ARTICOLO 5

= GARANZIE =

La promittente venditrice garantisce espressamente i promissari acquirenti:

--- in ordine ad ogni ipotesi di molestia od immissione di qualsiasi natura, di vizi, così come di qualsiasi lite già iniziata o che eventualmente verrà iniziata fino alla data di stipula del contratto definitivo di compravendita, obbligandosi a garantire per la stessa data il pieno e pacifico godimento verso i terzi dei beni oggetto del presente contratto;

--- in ordine ad ogni ipotesi di evizione, sia totale sia parziale, dichiarando che sui cespiti oggetto di questo atto non gravano e non graveranno pesi, canoni, censi, livelli, usi civici, privilegi, ipoteche, vincoli derivanti da pignoramenti o

da sequestri, oneri e diritti reali od obbligatori che ne diminuiscano il pieno godimento e la libera disponibilità, fatta eccezione per:

--- ipoteca volontaria iscritta a Forlì in data 15/12/2011 ai nn. [REDACTED] di registro particolare e di registro generale in favore della "CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA S.P.A.";

--- ipoteca giudiziale iscritta a Forlì in data 5/09/2019 ai nn. [REDACTED] di registro particolare e di registro generale in favore di "[REDACTED]";

--- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Forlì in data 30/07/2020 ai nn. [REDACTED] di Registro Particolare e Registro Generale in favore della "[REDACTED] S.R.L.".

In argomento la promittente venditrice si impegna a cancellare a propria cura e spese le suddette formalità e le altre eventuali formalità pregiudizievoli entro e non oltre la data di stipula del contratto definitivo di compravendita anche mediante la normativa prevista dal D.Lgs 385/1993 art. 40 bis ove applicabile (così detta cancellazione semplificata Bersani).

--- in ordine al pagamento di qualsiasi tassa od imposta comunque afferente i cespiti in oggetto ed al pagamento degli oneri di comproprietà sia ordinari sia straordinari, obbligandosi al pagamento di quelli eventualmente ancora dovuti fino alla data di stipula del contratto definitivo di compravendi-

ta, anche se non ancora accertati o contestati;

--- in ordine alla legittimità formale e sostanziale dei titoli di provenienza inclusa ogni garanzia per la conformità degli impianti di erogazione di luce gas ed acqua per il tempo della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, con consegna della relativa documentazione tecnica entro e non oltre la data del rogito notarile definitivo di vendita.

ARTICOLO 6

= DICHIARAZIONI URBANISTICHE =

La promittente venditrice, ai sensi del D.P.R. 445/2000, consapevole delle sanzioni penali di cui all'art. 76 dello stesso decreto per le ipotesi di dichiarazioni false, mendaci o reticenti, ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni urbanistiche mi dichiara che le unità immobiliari oggetto del presente atto site in Comune di Cesena alla Via ~~102~~ sono state edificate in data antecedente all' 1 Settembre 1967.

Dichiara inoltre la promittente venditrice che è stato rilasciato dal Comune di Cesena Permesso di Costruire in data

~~09/09/2012~~ con il numero ~~000/0000~~

La promittente venditrice inoltre garantisce che i beni promessi in vendita conservano la loro ultima configurazione planovolumetrica e destinazione d'uso assentite, che gli stessi sono liberamente commerciabili, che nessuna delle ipotesi san-

zionatorie contemplate dalle attuali normative urbanistiche trova applicazione nel caso di specie, non essendo mai stati emessi provvedimenti in merito da parte della competente Pubblica Amministrazione.

ARTICOLO 7

= CERTIFICAZIONE ENERGETICA =

In conformità all'articolo 6, comma 3 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni i promissari acquirenti danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla Prestazione energetica dell'unità abitativa oggetto di questo atto ed in particolare l'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato dal Geometra ~~XXXXXXXXXX~~ in data 23/02/2021 con il n. ~~XXXXXX~~

~~XXXXXX-XXXX~~ che esibito a me Notaio si allega in originale al presente atto sotto la lettera "C".

La promittente venditrice dichiara che l'Attestato è pienamente valido ed efficace, non è scaduto e non risulta decaduto, stante l'assenza di cause, sopravvenute, tali da avere determinato la mancata aderenza delle risultanze di cui all'attestazione medesima rispetto alla situazione energetica effettiva delle unità immobiliari promesse in vendita e stante l'avvenuto rispetto alla data odierna delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici installati.

Si precisa altresì che il locale autorimessa costituisce unità

immobiliare non destinata ad essere occupata in via continua-
tiva ed a dar luogo ad un consumo standard di energia (artico-
lo 2 comma 1 lettera c) del D.Lgs. 192/2005).

ARTICOLO 8

= PROVENIENZA =

La promittente venditrice dichiara di essere divenuta titolare
dei cespiti promessi in vendita in virtù dell'atto di compra-
vendita rogitato dal Notaio ~~XXXXXXXXXXXX~~ di Cesena in da-
~~ta 10/12/2011~~ Repertorio ~~XXXXXXXXXXXX~~ raccolto ~~XXXXXXXXXXXX~~ Regi-
strato a Cesena in data 14/12/2011 al numero ~~XXXXXXXXXXXX~~ T e
Trascritto a Forlì in data 15/12/2011 al numero ~~XXXXXXXXXXXX~~ Re-
gistro Particolare.

ARTICOLO 9

= SPESE E DICHIARAZIONI FISCALI =

Le spese di quest'atto, della sua registrazione e trascrizio-
ne, dell'atto definitivo di compravendita e quelle inerenti e
conseguenti al trasferimento di proprietà, alla voltura e le
imposte come previsto per legge cedono tutte a carico dei pro-
missari acquirenti.

ARTICOLO 10

= TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE

E IPOTECA LEGALE =

Le parti dichiarano espressamente di volersi avvalere della
facoltà di trascrivere il presente contratto preliminare pres-
so la competente Agenzia del Territorio, con espressa dispensa

del suo Direttore da ogni responsabilità al riguardo.

La promittente venditrice si obbliga, in sede di contratto definitivo di compravendita, a rinunciare all'ipoteca legale di cui all'articolo 2817 c.c.

Le parti mi dispensano dalla lettura e dalla visione degli allegati, dichiarandomi di averne esatta e diretta conoscenza.

Di questo atto, in parte scritto di mio pugno ed in parte dattiloscritto con mezzi informatici da persona di mia fiducia su quattro fogli per quattordici facciate, ho dato lettura ai costituiti che lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono alle ore