

PRELIMINARE DI COMPREDITA

~~_____~~ con sede in ~~_____~~, il cui legale rappresentante ~~_____~~ munito dei necessari poteri di seguito indicata come parte promittente venditrice e dall'altra parte:

~~_____~~ residente a ~~_____~~ di seguito indicato come "parte promittente acquirente stipulano e convengono quanto segue.

Art. 1 Consenso e oggetto

La società ~~_____~~, come sopra rappresentata, promette di vendere alla signora ~~_____~~ che promette di acquistare, quanto segue:
in Comune di ~~_____~~ Via ~~_____~~, nel fabbricato in corso di costruzione che sarà composto da 1 piani fuori terra, la porzione immobiliare consistente in mezza bifamiliare
Composizione: Piano Terra: ingresso, cucina - soggiorno, bagno e garage. Piano primo: tre camere da letto e un bagno

~~_____~~ Via ~~_____~~ n. SNC

Fabbricato che insiste sull'area censita al C.T. del Comune di ~~_____~~ al Foglio: ~~_____~~ Particella: ~~_____~~

Art. 2 Caratteristiche tecniche della costruzione

La parte promittente venditrice, con il consenso della parte promittente acquirente espresso in seguito a specifica trattativa individuale, si riserva la facoltà di apportare al progetto originale tutte le varianti architettoniche, tecniche o di destinazione d'uso che si rendessero necessarie o utili nel corso della costruzione, nel rispetto delle vigenti norme di legge e di regolamento, a condizione che non comportino diminuzione nella funzionalità dell'intero edificio e nella fruibilità degli spazi e dei servizi comuni, e di modificare i materiali e le finiture indicati nel capitolato allegato con altri di pari o superiore pregio, in caso di necessità imposta da mancate forniture o cessazione dell'attività delle ditte produttrici; in ogni caso le eventuali varianti o modifiche dovranno essere comunicate alla parte promittente acquirente entro quindici giorni dalla loro attuazione.

Art. 3 Caparra confirmatoria

Gli acquirenti consegnano alla parte promittente venditrice una caparra confirmatoria tramite consegna di un assegno bancario alla parte promittente venditrice alla firma del presente preliminare. Assegno bancario n. ~~_____~~, del valore di € 20.000,00 (Euro Ventimila/00) ai sensi e per gli effetti dell'art 1385 del c.c.

In caso di inadempimento della parte promissaria acquirente delle obbligazioni assunte in virtù del contratto oggi concluso la parte che ha ricevuto la somma a titolo di caparra tratterà tale somma definitivamente.

Nel caso in cui sia inadempiente la parte promittente venditrice, quest'ultima dovrà corrispondere alla controparte una somma pari al doppio della caparra come sopra indicato.

ART. 4 Esecuzione specifica

In caso di inadempimento del presente preliminare di compravendita sia dalla parte promittente VENDITRICE sia dalla parte promissaria ACQUIRENTE verrà applicato l'art. 1385 del c.c. in materia di caparra confirmatoria.

Art. 5 Prezzo e modalità di pagamento

Il prezzo della vendita viene pattuito in € 270.000,00 (Euro Duecentosettantamila/00), più 4% IVA € 10.800,00 (Euro Diecimilaottocento/00), totale €280.800,00 (Euro Duecentoottantamilaottocento/00) saranno versati entro e non oltre in corrispondenza del rogito notarile di compravendita definitivo. L'immobile verrà consegnato finito chiavi in mano il cui pagamento viene convenuto come segue:

1. € 20.000,00 (Euro Ventimila/00) versate dall'acquirente come indicato all'art.3.
2. € 260.800,00 (Euro Duecentosessantamilaottocento/00) da versarsi al momento della stipula dell'atto notarile con assegni circolari intesati ai venditori

Art. 6 Condizione sospensiva in caso di mutuo

Il presente preliminare è sottoposto alla condizione sospensiva dell'esito positivo per l'acquisto dell'immobile oggetto di vendita presso un ente finanziatore scelto dalla parte promissario acquirente. In altri termini le parti concordano che la mancata concessione del finanziamento entro il termine del 31/10/2025, renderà nullo il presente preliminare e l'accordo perfezionatosi; pertanto l'assegno versato come caparra confirmatoria sarà restituito alla parte promissaria acquirente, e le parti contraenti non avranno nulla da pretendere l'una dall'altra. In tutti gli altri casi, ad esclusione di quanto sopra previsto, in cui non si addivenisse al rogito notarile, troverà applicazione quanto stabilito dall'art. 1385 del Codice Civile a in materia di caparra confirmatoria.

Art. 7 Completamento della costruzione

La costruzione del fabbricato di cui la porzione immobiliare oggetto della presente scrittura farà parte dovrà essere eseguita e completamente ultimata entro il termine massimo del 30/09/2025 come sopra previsto per la consegna alla parte promittente acquirente della porzione immobiliare in oggetto. A tal fine la parte promittente venditrice convocherà la parte promittente acquirente con un preavviso di almeno 10 giorni per la visita delle porzioni immobiliari in oggetto e la presa visione dell'agibilità.

Art. 8 Polizza assicurativa indennitaria

Le parti prendono atto che ai sensi dell'articolo 4 del d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122 la parte promittente venditrice è obbligata a consegnare alla parte promittente acquirente al momento della stipula dell'atto notarile definitivo di vendita, la polizza assicurativa indennitaria decennale prevista dal detto articolo 4, d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122.

Art. 9 Stipula del contratto definitivo

La stipula del contratto notarile definitivo dovrà essere effettuata entro 30/11/2025, giorni dalla consegna presso lo studio del notaio scelto dalla parte promittente acquirente.

Art. 9 Storia immobiliare, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli

La parte promittente venditrice garantisce che l'area sopra descritta, sulla quale verrà realizzato il fabbricato di cui faranno parte le porzioni immobiliari in oggetto, è di sua piena ed esclusiva proprietà, libera da trascrizioni pregiudizievoli e da iscrizioni ipotecarie. La porzione immobiliare oggetto della presente scrittura verrà pertanto trasferita libera da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli.

Art. 10 Regime patrimoniale

Ad ogni effetto di legge la parte promittente acquirente dichiara di essere di stato civile libero

Art. 11 Menzioni edilizie e urbanistiche

La parte promittente venditrice dichiara che per la costruzione del fabbricato di cui le porzioni immobiliari oggetto della presente scrittura faranno parte è stato da essa richiesto al Comune di permesso di costruire n. ~~20~~ del ~~01/02/2022~~ rilasciato dal Comune ~~01/02/2022~~ (ovvero: è stata da essa presentata al Comune di regolare denuncia di inizio di attività in data protocollo n.).

Art. 12 Imposte indirette

La parte promittente venditrice dichiara che la presente scrittura e il conseguente atto notarile definitivo di vendita rientrano nell'ambito di applicazione dell'Iva. Eventualmente: La parte promittente acquirente richiede fin d'ora il trattamento tributario previsto per l'acquisto della prima casa. A tal fine ai sensi della nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, le parti danno fin d'ora atto che l'atto notarile definitivo di vendita avrà ad oggetto il trasferimento di casa di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del ministro dei Lavori pubblici del 2 agosto 1969.

La parte promittente acquirente dichiara che al momento del contratto notarile definitivo:

a) risiederà nel territorio del Comune in cui è ubicata la porzione immobiliare oggetto della presente scrittura, oppure dichiarerà di voler stabilire la propria residenza nel territorio del Comune in cui è ubicata la porzione immobiliare in oggetto entro diciotto mesi dalla data del contratto notarile definitivo di acquisto;

b) non sarà titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situata la porzione immobiliare che verrà acquistata con il contratto notarile definitivo;

c) non sarà titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da lui stesso o dal coniuge con le agevolazioni di cui alle norme indicate nel comma 1, lettera c) della sopra citata nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, quale modificata con legge 28 dicembre 1995, n. 549.

ART.13 Provvigione alle agenzie di intermediazione immobiliare

Al momento della firma del presente preliminare di compravendita da entrambe le parti l'Agenzia Immobiliare ~~.....~~ maturerà una provvigione che graverà su entrambe le parti, la quale verrà versata al rogito notarile. Tuttavia, nel caso in cui si verificano inadempimenti contrattuali da parte di una delle due parti, l'agente immobiliare avrà il diritto di richiedere il pagamento della provvigione in qualsiasi momento.

Art. 14 Spese e imposte

Spese e imposte del presente contratto, del successivo contratto definitivo di compravendita e degli eventuali atti inerenti e conseguenti sono a carico di entrambi le parti.


Scritto, letto, confermato.
Firma del promissario Acquirente

.....
Firma dell'Agente Immobiliare

Con la presente sottoscrizione accettiamo il "Preliminare di Compravendita".

Sottoscritto in  il
Firma dei promittenti Venditori

Informativa privacy

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione a adempimenti connessi al rapporto della presente compravendita. (Art. 13 d. lg. 30/06/2003, n. 196) Regolamento Europeo n. 679 del 27 aprile 2016 sul trattamento dei dati personali prevede la tutela delle persone fisiche con guardo al trattamento dei dati personali.


Firma dei promissari Acquirenti

.....
Firma dei promittenti Venditori