

**CONTRATTO PRELIMINARE
DI COMPRAVENDITA IMMOBILI**

L'anno duemila..... il giorno del
mese di in Civitanova Marche Via Vittorio Valletta
n. 13; con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge, tra la
ditta IM.COS. SRL con sede in Civitanova Marche Via Vittorio Valletta n. 13,
C.F. e P.Iva 01175580438, rappresentata nel presente atto dall'Amministratore
Unico in persona del Sig. Corallini Gilberto, promessa venditrice, da una parte,
ed i..... Sig.:

- nat.... a
il e residente a
Via n. Tel.
E-mail
C.F.:

e

- nat.... a
il e residente a
Via n. Tel.
E-mail
C.F.:

promess..... acquirent....., dall'altra.

SI CONVIENE E SI PATTUISCE QUANTO SEGUE:

Premesso che la società promessa venditrice IM.COS. SRL sta costruendo su
area urbana di sua proprietà sita nel Comune di Civitanova Marche località
Fontespina lottizzazione Belvedere e distinta al N.C.T. al Foglio 3, particelle
1522, 1283 e 1487, un fabbricato plurifamiliare destinato a civile abitazione.

Che i.... Sig. dopo
aver esaminato il progetto, i disegni planimetrici, lo stato dei luoghi e la
consistenza delle opere ad oggi realizzate, nonché le parti comuni condominiali

a servizio dell'appartamento, HA..... TROVATO TUTTO DI
..... PIENO GRADIMENTO;

Tutto ciò premesso che costituisce parte integrante del presente contratto, le parti convengono quanto appresso:

ART. 1 La IM.COS. SRL come sopra rappresentata ai sensi degli articoli 1401, 1402, 1403, 1404, 1405 del Codice Civile, promette di vendere a..... Sig. che promett..... di acquistare per medesim..... o persona/e o società da nominare entro un anno dalla data della presente scrittura (comunicazione da effettuarsi mediante lettera raccomandata), una porzione del fabbricato in progetto identificata con la sigla e composta da:

- PIANO SEMINTERRATO destinato a garage;
- PIANO TERRA-RIALZATO destinato ad abitazione e composto da n. vani
- PIANO PRIMO destinato ad abitazione e composto da n. vani
- PIANO SECONDO destinato a
- Corte esclusiva su... lat... della porzione di fabbricato (da definirsi con precisione al momento del Rogito Notarile).

Il tutto risulta meglio definito con contorno in colore giallo nell..... allegat..... piantin..... che forma..... parte integrante del presente contratto.

ART. 2 La promessa venditrice garantisce la piena ed assoluta proprietà dell'immobile, libero da pesi, gravami, ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e dà la più alta garanzia per la evizione.

ART. 3 Il prezzo della promessa vendita della porzione di fabbricato di cui trattasi, che si intende promesso in vendita a corpo e non a misura, e comprensivo degli allacci alle pubbliche utenze, viene stabilito in accordo fra le parti in Euro diconsi Euro, oltre l'Iva vigente.

I... promess... acquirent... Sig.
....., contestualmente alla firma del presente contratto,
vers..... € (Euro) a mezzo:

- assegno n. tratto su
..... di €,
- assegno n. tratto su
..... di €,
- assegno n. tratto su
..... di €,

a titolo di caparra confirmatoria, che perderà chi tra le parti non rispetterà quanto contrattualmente pattuito.

I... promess... acquirent... Sig.
..... SI OBBLIGA..... inoltre a pagare il prezzo complessivo nel modo seguente:

- A) € + IVA, al
- B) € + IVA, al
- C) € + IVA, al
- D) € + IVA, al
- E) € + IVA, al
- F) € + IVA, al
- G) € + IVA, al
- H) € + IVA, al
- I) € + IVA, alla consegna.
- L) € + IVA, al rogito notarile (importo già decurtato della caparra).

In sede di Rogito Notarile, verrà altresì corrisposta l'iva relativa alla somma versata a titolo di caparra confirmatoria.

Eventuali lavori di miglioria verranno saldati da... promess... acquirent... entro e non oltre la data di consegna dell'immobile.

ART. 4 L'immobile compromesso in vendita, verrà consegnato, salvo i casi di forza maggiore entro 30 mesi dall'inizio lavori e da tale data i... promess...

ART. 8 DESCRIZIONE DEI LAVORI DI RIFINITURA

La struttura viene realizzata in C.A., i tamponamenti esterni in blocchi pesanti di laterizio intonacato e pitturato e/o mattone faccia vista, isolamenti in base alle norme di legge 10/91 e successive modifiche ed integrazioni, gli intonaci interni rifiniti con pezza e renino.

Pavimenti: sono tutti in gres porcellanato o in listoni di legno prefinito di parquet da scegliersi nella forma e nel colore su campionatura fornita dall'impresa, con formati fino a 50 x 50 per il gres porcellanato e con spessori fino a 10 mm. per 600/700 in lunghezza per il parquet (tipo Iroko, Doussiè, Rovere o essenze similari).

Il tutto nel prezzo massimo di listino di € 35,00 (Euro trentacinque) al mq. Garage e balconi in monocottura o porcellanato per esterno.

Rivestimenti e pavimenti bagni: saranno in ceramica per un'altezza fino a ml. 2.20 nei bagni e fino ml. 1.80 nella cucina (limitatamente alla parete attrezzata), del prezzo massimo di listino di € 35,00 (Euro trentacinque) al mq. da scegliersi come sopra.

Infissi: porte interne lisce in legno abete rivestite in noce tanganica naturale, media o scura, tinto ciliegio e rovere o laccata con colore a scelta; porte giorno-notte e cucina con vetro satinato bianco o colorato ad unica specchiatura.

Finestre e portefinestre in PVC a taglio termico e doppia guarnizione, con apertura ad anta ribalta. Vetro termico basso emissivo ed antinfortunistico, avvolgibili in alluminio coibentato ad apertura elettrica. Portoncino d'ingresso all'appartamento blindato, chiusura con cilindro europeo.

Opere in metallo: tutte le opere in ferro per esterno sono zincate a caldo. Grondaie, pluviali e scossaline vengono realizzate in rame di idoneo spessore e dimensioni.

Tinteggiatura interna: realizzata con idrorepellente antimuffa in tinta chiara dal bianco a tutta la gamma dei pastelli a scelta del compratore su apposite cartelle colori fornite dall'impresa.

Battiscopa: tutti eseguiti in ceramica o in legno a scelta dell'acquirente.

Apparecchi sanitari: saranno completi di vaso, bidet, vasca e lavabo nel bagno principale o nel caso di unico bagno; di vaso, bidet (quando le misure lo permettono), doccia e lavabo nel bagno di servizio ove previsto, il tutto in colore bianco e delle migliori marche, la rubinetteria sarà completa di gruppi miscelatori nelle docce, di pilette e sifoni necessari.

Sanitari e rubinetterie verranno scelti dall'acquirente su apposita campionatura predisposta dall'impresa.

Impianto idrico: sarà realizzato per servire i bagni e la cucina, il garage sarà munito di un punto acqua fredda e relativo scarico, il bagno o il WC di un attacco lavatrice. Tutti gli scarichi dei sanitari e le colonne montanti saranno insonorizzati e realizzati in polietilene tipo Geberit o materiale similare.

Viene prevista la predisposizione di un impianto di climatizzazione idrogena per due unità interne, da posizionare una nella zona giorno e una nella zona notte.

Impianto elettrico: sarà fatto sotto traccia, sfilabile, completo e funzionante in ogni stanza, con frutti e placche della ditta "B-TICINO" serie "LIGHT". In particolare la camera matrimoniale è dotata di n. 1 punto luce con 3 comandi e n. 4 prese di corrente, mentre nelle altre camere vengono previsti n. 1 punto luce con due comandi e n. 3 prese di corrente. La cucina è corredata di tutte le protezioni richieste dalla legge 46/90, oltre a n. 4 prese di corrente, n. 1 punto luce con 1 comando, n. 1 punto luce con relativo comando per l'alimentazione della cappa. Sono previste n. 3 prese T.V. e n. 2 per il telefono. Sono altresì compresi l'impianto videocitofono, la predisposizione di impianto di allarme e 1 presa Satellitare per My Sky in HD completa e funzionante. Il tutto viene meglio definito nello specifico capitolato dell'impianto elettrico di ogni singolo appartamento.

Impianto di riscaldamento: completo e funzionante, sarà autonomo ed a gas-metano, comprensivo di pannelli radianti sottopavimento, kit ibrido trio compatto formato da boiler acqua calda, pompa di calore ed eventuale caldaia a condensazione di supporto all'impianto stesso. L'aggiunta della caldaia è da

valutare e definire in fase progettuale. L'impianto di cui sopra garantisce un basso consumo energetico.

L'intero involucro e gli impianti così realizzati dovranno in ogni caso certificare un'abitazione di classe energetica non inferiore alla B.

Scale: sarà realizzata una scala interna in C.A. rifinita in pietra naturale e balaustra mista in legno e acciaio.

Corti esclusive: saranno delimitate da cordoli in c.a. e sovrastante recinzione metallica; saranno munite di un punto acqua e di un punto luce.

ART. 9 I... promess... acquirent... Sig.
..... dichiar..... di possedere, al momento della stipula dell'atto definitivo di acquisto, i requisiti per godere delle agevolazioni "prima casa" ai sensi dell'art. 16 del D.L. 22/05/93 n. 155 convertito, con modificazioni, dalla legge 19/07/93 n. 243, e successive modifiche ed integrazioni; si obbligh..... inoltre a comunicare tempestivamente il venir meno degli stessi, di modo che la società promessa venditrice possa provvedere ad emettere nota di variazione Iva come previsto dall'art. 26, comma primo, del D.P.R. n. 633/72.

Letto, approvato e sottoscritto in duplice copia.

Civitanova Marche, lì

I ... PROMESS.... ACQUIRENT....

LA PROMESSA VENDITRICE

.....

IM. COS. SRL

.....

.....