

**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 STIPULA QUANTO SEGUE:

Premesso che la società promessa venditrice IM.COS. SRL sta costruendo su
area urbana di sua proprietà sita nel Comune di Macerata località Santa Maria
delle Vergini, Lottizzazione PCL 20, e distinta al N.C.T. al Foglio 80 particella
730, 731, 732, 733, 734, 794, un complesso di edifici plurifamiliari, destinati a
civile abitazione, come da Permessi di Costruire n. 60/2017 del 26/05/2017, n.
115/2017 del 06/11/2017, n. 59/2019 del 21/06/2019.

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 e secondo quanto dettano gli art. 1401/02/03/04/05 del C.C., promette di vendere a..... Sig. che promett..... di acquistare per medesim..... o persona o persone o società da nominare entro un anno dalla data della presente scrittura (comunicazione da effettuarsi mediante lettera raccomandata), una porzione del fabbricato in progetto nel lotto numero 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 ad abitazione e composto da n. vani
- Corte esclusiva su... lat... della porzione di fabbricato (da definirsi con precisione al momento del Rogito Notarile).

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

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. 8 DESCRIZIONE DEI LAVORI DI RIFINITURA

La struttura viene realizzata in C.A., i tamponamenti esterni rifiniti con mattoncino a vista 6-12-25 e intonaco pitturato con fodera interna in laterizio pesante, copertura in piano, isolamenti in base alle norme di legge 10/91 e successive modifiche ed integrazioni, gli intonaci rifiniti con pezza e renino.

Pavimenti: sono tutti in monocottura di 1^ scelta, del prezzo medio di listino di € 30 (Euro trenta) al mq., posati a colla e con fuga ove richiesta, da scegliersi nella forma e nel colore su campionatura fornita dall'impresa. Nelle camere è previsto il parquet formato 10 x 600/700 mm. in listoni di legno prefinito Iroko, Doussiè, Rovere o essenze similari; garage e balconi in monocottura o porcellanato per esterno.

Rivestimenti e pavimenti bagni: saranno in ceramicato per un'altezza di ml. 2.00-2.20 nei bagni e ml. 1.60 nella cucina (limitatamente alla parete attrezzata), del prezzo medio di listino di € 30 (Euro trenta) 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 in legno tinto noce o PVC a doppia guarnizione, vetro termico basso emissivo ed antinfortunistico, persiane con lamelle orientabili in PVC o metallo preverniciato, 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: con colore idrorepellente antimuffa in tinta chiara a scelta del compratore.

Battiscopa: tutti eseguiti in ceramica ad esclusione delle camere dove saranno in legno.

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 e di tutto il pilettame necessario. 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.

E' prevista la predisposizione di un impianto di climatizzazione per due unità interne, una in zona giorno e una in 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 di videocitofono, la predisposizione dell'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.

Parziale generazione di energia elettrica mediante impianto con pannelli fotovoltaici posti sulla copertura dell'edificio.

Impianto di riscaldamento: completo e funzionante, sarà autonomo ed a gas-metano, comprensivo di caldaia a condensazione e pannello radiante sottopavimento idoneo a funzionare con acqua a bassa temperatura e realizzato con circuiti senza giunzioni. Pompa di calore di supporto all'impianto, alimentata anche dall'energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico.

Scale: sarà realizzata una scala interna condominiale in C.A. rifinita in pietra naturale e balaustra in legno faggio tinto noce.

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 obblig..... 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

.....

.....