

**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 soggetta a lottizzazione sita in zona P.E.E.P. nel
Comune di Montecosaro località Montecosaro Scalo e distinta al N.C.T. al
Foglio 22, particelle 619-620-621-622-623-624-625, un complesso residenziale
di fabbricati plurifamiliari, destinati 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 CIO' 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 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

-PIANO TERZO destinato a soffitta e rifinito con solo massetto ed intonaco, da considerarsi come accessorio dell'appartamento;

-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 fisso ed invariabile 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 diconsì Euro
....., oltre l'Iva
vigente al momento in regime di prima casa.

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, all'inizio dei lavori;
- B) €. + IVA, al getto del II° solaio;
- C) €. + IVA, al getto del solaio di copertura;
- D) €. + IVA, all'esecuzione delle murature interne;
- E) €. + IVA, all'esecuzione degli intonaci interni;
- F) €. + IVA, all'esecuzione dei pavimenti;
- G) €. + IVA, alla consegna delle chiavi dell'immobile;
- H) €. + IVA, al rogito notarile (importo già detratto 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... acquirent..., evasi gli obblighi di cui sopra, ne inizierà.... il pieno possesso e godimento.

Le opere finali esterne all'abitazione tipo scale, ascensori, rampe accesso ai garage ecc., anche se non completamente ultimate, non potranno essere eccipite da... promess... acquirent... per non accettare la consegna dell'immobile.

Il Rogito Notarile avverrà presso un notaio a scelta del promesso venditore ed a carico de... promess... acquirent....

ART. 5 La promessa venditrice si riserva la possibilità di effettuare piccole modifiche esterne ed interne sia per esigenze estetiche o strutturali o imposte dalla superiore autorità comunale sia per colonne montanti, scarichi, condotte di vario tipo, aereatori, ecc.

ART. 6 Relativamente alle corti, sia esclusive che comuni, si precisa che quanto riportato nella planimetria è puramente indicativo, riservandosi, la promessa venditrice, la facoltà di apporre variazioni in aumento o in diminuzione; nelle stesse corti è previsto l'alloggio di fognature, condotte di impianti, pozzetti e quanto altro necessario.

ART. 7 L'intervento edilizio verrà realizzato conformemente alla convenzione che la IM.COS. SRL ha stipulato con il comune di Montecosaro.

I vincoli, gli obblighi, i vantaggi e le limitazioni in essa previsti verranno trasferiti al promesso acquirente, che si impegna a riconoscerli come parte integrante dell'atto di acquisto.

ART. 8 L'acquisizione dell'alloggio è subordinata alla sussistenza dei requisiti soggettivi previsti in Convenzione e regolata dalle leggi che disciplinano le costruzioni in zona di edilizia economica e popolare.

ART. 9

.....

.....

.....

.....

.....

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
ART. 10 DESCRIZIONE DEI LAVORI DI RIFINITURA

La struttura viene realizzata in C.A., i tamponamenti esterni rifiniti con mattoncino a vista 6-12-25 e/o intonaco pitturato e fodera interna in forati da cm. 8, copertura a falde, 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 € 21 (Euro ventuno) al mq. posati a colà e con fuga ove richiesta, da scegliersi nella forma e nel colore su campionatura fornita dall'impresa; 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 € 21 (Euro ventuno) al mq. da scegliersi come sopra.

Infissi: porte interne lisce in legno abete rivestite in noce tanganica naturale, media o scura, porte giorno-notte e cucina con vetro satinato bianco o colorato ad unica specchiatura. Finestre in legno tinto noce a doppia guarnizione con vetro termico basso emissivo nonché antinfortunistico, persiane in PVC o metallo preverniciato, portoncino d'ingresso all'appartamento blindato.

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.

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.

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. E' altresì compresa 1 presa Satellitare per My Sky in HD completa e funzionante.

Il tutto verrà meglio definito nello specifico capitolato dell'impianto elettrico di ogni singolo appartamento.

Impianto di riscaldamento: 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.

Corti esclusive: saranno delimitate da cordoli in c.a. e sovrastante grigliato metallico; saranno munite di n. 1 punto acqua e n. 1 punto luce.

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

L'opera viene consegnata corredata di massicciata stradale di accesso ai garage completa di manto bituminoso.

ART. 11: 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 obbliga..... 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

.....

.....