

CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

CODICE CIVILE

LIBRO IV - DELLE OBBLIGAZIONI - TITOLO II

DEFINIZIONE - (art. 1321 c.c.)

Il contratto è l'accordo tra ***due o più parti*** per ***costituire, regolare o estinguere*** un rapporto ***giuridico patrimoniale***

REQUISITI DEL CONTRATTO - (art. 1325 c.c.)

I requisiti del contratto sono:

- l'accordo tra le parti (**art. 1326 c.c.**)
- la causa (**art. 1343 c.c.**)
- l'oggetto (**art. 1346 c.c.**)
- la forma (**art. 1350 c.c.**)

ACCORDO O CONSENSO DELLE PARTI

Devono essere indicati i termini esatti e concreti dell'affare

per esempio : pagando alla cassa del supermercato manifesto la volontà di concludere una compravendita - pagando il parcheggio dell'auto manifesto la volontà di usufruire di un servizio.

LA CAUSA

È la ragione economica-sociale del contratto che deve essere unica e lecita.

per esempio : chi stipula un contratto di mutuo si prefigge lo scopo immediato e oggettivo di conseguire una somma che si obbliga a restituire nel tempo caricata di interessi. Si può stipulare un contratto di mutuo per motivi più svariati: comprare una casa, avviare un'attività commerciale, aiutare un amico in difficoltà

OGGETTO

Identificazione esatta del bene o della prestazione che si concretizza con l'affare.

FORMA

È lo strumento attraverso il quale si manifesta la volontà delle parti. Solitamente è libera ma la legge prevede, per alcuni casi, forme determinate a **pena di nullità**.

Per esempio le donazioni devono essere fatte per atto pubblico, il pagamento al supermercato non ha forma predefinita.

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA SOGGETTO A CONDIZIONE

RISOLUTIVA

L'anno e questo dì 1 (primo) del mese di agosto, in Greve in Chianti, col presente atto privato, redatto in due esemplari da tenere e valere fra le parti nel miglior modo di Legge, fra:

- **ROSSI GINO** nato a Prato il 20 settembre 1929 - c.f. RSS GNI 29P20 I608X,
- **BIANCHI MARIA** nata a Montes (Argentina) il 19 giugno 1930 - c.f. BNC MRA 30H59 Z600N

entrambi residenti in Greve in Chianti (Fi), via Stretta

quali unici ed assoluti proprietari, nel prosieguo dell'atto denominati anche **parte promittente la vendita o p.p.v.**, e

- **VERDI GIUSEPPE** nato a Busseto il giorno 1 agosto 1942 - c.f. VRD GPP 42M01 G999C - residente in Prato, via Vai 1220 nel prosieguo dell'atto denominato anche **parte promittente l'acquisto o p.p.a.**, si conviene e si stipula quanto segue:

articolo 1 – Consistenza immobiliare

La p.p. la vendita si impegna a cedere, vendere e trasferire alla p.p. l'acquisto che a sua volta si impegna ad acquistare per se, persona, società o enti da nominare all'atto del rogito notarile di trasferimento della proprietà, i seguenti beni:

a) fabbricato rurale ad uso civile abitazione posta in Comune di Greve in Chianti, via del Poggio 10 costituita al piano terreno da soggiorno, al primo piano da cucina, ripostiglio, bagno, disimpegno, soppalco, resedi frontale e laterale di pertinenza esclusiva.

Confini : residua proprietà della p.p.vendita per più lati, strada vicinale di Mezzola, s.s.a.

b) fabbricato rurale ad uso civile abitazione posta in Comune di Greve in Chianti,

via del Poggio senza numero civico costituita da un vano più bagno e ripostiglio.

Confini : bene di cui sopra per tutti i lati, s.s.a.

c) area urbana di mq. 16 posta in Comune di Greve in Chianti, loc.Casale, in prossimità dell'immobile di cui al paragrafo "a".

Confini : beni di cui al precedente paragrafo "a", Valleverde srl, residua proprietà della p.p.vendita, s.s.a.

d) appezzamenti di terreno in Comune di Greve in Chianti, loc. Casale in prossimità dei beni precedentemente descritti, di complessivi mq. 13.788 catastali, a destinazione uliveto, bosco e viabilità privata.

Confini : Valleverde srl per più lati, beni di cui al paragrafo "a", s.s.a.

La parte promittente la vendita dichiara che l'accesso ai beni promessi in vendita avviene tramite strada poderale di altra proprietà: in merito a ciò la p.p. la vendita garantisce l'uso di detta strada per precedenti accordi intercorsi con i proprietari e rileva indenne la parte promittente l'acquisto in ogni caso di evizione (*perdita di un diritto sul bene acquistato per preesistenza di un diritto di terzi*) e molestia a termini di legge.

A maggior chiarimento ed individuazione dei beni promessi in vendita si allegano alla presente scrittura sotto la lettera "A" l'estratto di mappa con individuazione dei terreni e dei fabbricati, sotto la lettera "B" la planimetria dell'area urbana tutti circoscritti con coloritura rossa.

articolo 2 – Posizione catastale

Al Catasto del Comune di Greve in Chianti i beni oggetto di promessa di compravendita sono così rappresentati:

- quanto all'immobile descritto al paragrafo "a" dal foglio di mappa 10 particella 27 subalterno 2 del catasto fabbricati, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3,5, rendita euro 280,18, dipendente da denuncia di accatastamento n. 132933 del 22

marzo 1996;

- quanto all'immobile descritto al paragrafo "b" dal foglio di mappa 10 particella 136 del catasto fabbricati, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 2,5, rendita euro 142,03, dipendente da denuncia di accatastamento n. 132932 del 22 marzo 1996;

- quanto all'immobile descritto al paragrafo "c" dal foglio di mappa 10 particella 137 subalterno 7 del catasto fabbricati, privo di classamento e rendita trattandosi di area urbana di mq. 16;

- quanto ai beni descritti al paragrafo "d" questi sono rappresentati al catasto terreni nel foglio di mappa 10 dalla particella 113 di mq. 190, dalla particella 139 di mq. 115, dalla particella 140 di mq. 57, dalla particella 141 di mq. 226, dalla particella 144 di mq. 4, dalla particella 145 di mq. 116 e dalla particella 146 di mq. 13.080.

La parte promittente la vendita, con la sottoscrizione del presente atto si impegna ed obbliga a fornire a sua cura e spese alla parte promittente l'acquisto le copie delle planimetrie catastali corrispondenti all'effettivo stato di fatto degli immobili promessi in vendita, entro novanta giorni da oggi, in conformità al DL 78/2010 convertito in legge il 30 luglio 2010 n. 122.

NOTA

Art. 19 c. 14. DL 78/2010

All'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, è aggiunto il seguente comma:

*"1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, **a pena di nullità**, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle*

planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione

può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari".

articolo 3 – Patti e servitù

I suddetti beni verranno trasferiti ed acquistati con tutti gli annessi e connessi, affissi ed infissi, adiacenze e pertinenze, parti condominiali di uso e di Legge, obblighi e diritti derivanti da Leggi e regolamenti di condominio, **servitù attive di ogni tipo e servitù passive apparenti**, con particolare riferimento a quelle costituite con atto notaro Pasquetti del 30 maggio 1996, repertorio 11753, registrato a Prato il 14 giugno 1996 al n. 852 e trascritto a Firenze il successivo 22 giugno al numero di registro particolare 10808, che le parti dichiarano di conoscere ed accettare anche se qui non riportate.

La parte promittente la vendita dichiara che per le unità immobiliari ad uso abitativo la fornitura idrica è assicurata mediante prelevamento da un pozzo installato sulla proprietà dei confinanti Signori Svizzeri; la p.p.v. dichiara che il prelevamento dell'acqua avviene con idonea autoclave ed essendo stato il pozzo realizzato anche dai Signori Rossi e Bianchi, quest'ultimi sono autorizzati ad utilizzare e far utilizzare l'acqua anche all'odierna p.p.a. in virtù di precedenti accordi con gli attuali utilizzatori.

In conseguenza di ciò la p.p.v. rileva indenne la p.p.a. in caso di contenzioso, evizione e molestia relativi alla fornitura dell'acqua. La p.p.a. si assumerà le spese proporzionali per la manutenzione del pozzo e degli impianti di sollevamento a decorrere dalla messa in possesso dei beni.

articolo 4 – Provenienza e garanzia

NOTA

*Questa parte è fondamentale al buon fine complessivo “dell'affare” e del preliminare. IL GEOMETRA DEVE ACCERTARE **SCRUPolosAMENTE** QUESTA POSIZIONE.*

La parte promittente la vendita dichiara che i beni oggetto di promessa di vendita sono a lei pervenuti con atto autentificato notaio Polirpo del 16 settembre 1977 registrato a Firenze il 27 settembre 1977 al n. 7752 ed ivi trascritto il 20 settembre 1977 al n. 1149.

La p.p. la vendita garantisce la buona e legittima proprietà degli immobili promessi in vendita e la libertà dei medesimi da censi, livelli, ipoteche, trascrizioni passive, privilegi e da qualsiasi altro onere, vincolo, diritti reali o personali che diminuiscano il libero godimento e la piena disponibilità anche in riferimento ad eventuali ipotesi di prelazione e limitazioni nascenti dall'atto d'obbligo con il Comune di Greve in Chianti, rogato notaio Romoli il giorno 11 luglio 1979 registrato a Prato il 31 luglio 1979 al n. 8370 e trascritto a Firenze il giorno 8 agosto 1979 al n. 12280, obbligandosi alla difesa e rilevazione in ogni caso di evizione e molestia a termini di legge.

NOTA

Livello - onera gravante sull'immobile derivante da disposizioni varie - testamentarie, contrattuali, ecc. - vedi trasc.

Censo - reddito o patrimonio che può essere assoggettato ad imposta

In merito ad eventuali gravami iscritti e/o trascritti qui non dichiarati dalla p.p. la vendita, quest'ultima si impegna a richiederne la sua cancellazione entro centoventi giorni da oggi a sua completa cura e spese, in modo da rendere gli immobili oggetto di promessa liberi da ogni e qualsiasi vincolo di ogni genere.

Le parti si danno reciprocamente atto che gli immobili dovranno essere consegnati nello stato in cui si trovano salvo il normale logorio d'uso.

articolo 5 – Posizione edilizia

NOTA

*Questa parte è fondamentale al buon fine complessivo "dell'affare" e del preliminare. IL GEOMETRA DEVE ACCERTARE **SCRUPolosAMENTE** QUESTA POSIZIONE.*

Ai sensi e per gli effetti delle Leggi n. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche ed integrazioni, n. 724 del 23 dicembre 1994 e successive modifiche ed integrazioni, DPR 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, la p.p.v. dichiara che i beni sono legittimi e conformi alla normativa edilizia vigente e/od ai titoli autorizzativi sopra indicati. La p.p. la vendita si impegna a sua cura e spese a fornire entro centoventi giorni da oggi alla parte promittente l'acquisto tutta la documentazione edilizia/urbanistica atta a confermare quanto dichiarato in merito alla legittimità edilizia e si impegna, sempre a sua cura e spese, a provvedere alla eventuale richiesta di deruralizzazione degli immobili elencati alle lettere "a" e "b" entro detto termine con specifico impegno ad ottenerla entro il 30 settembre 2010.

articolo 6 – Condizione risolutiva

In relazione all'ottenimento della deruralizzazione, la p.p. l'acquisto si riserva la facoltà di risolvere il presente preliminare qualora tale condizione non si verifichi entro la data del 30 settembre 2010, ritenendo nel contempo inadempiente la parte promittente la vendita a termini di legge alle obbligazioni assunte con il presente preliminare.

articolo 7 – Stato dei beni

I fabbricati risultano di vecchia costruzione ma si presentano in buono stato di

manutenzione e conservazione e vengono promessi in vendita nello stato di fatto in cui si trovano, che la p.p. l'acquisto dichiara di conoscere e di trovare di suo gradimento.

articolo 8 – Prezzo e pagamenti

Il prezzo per la promessa di vendita effettuata a corpo e non a misura viene stabilito in complessivi euro (.....) e sarà così corrisposto:

- quanto a euro 15.000,00 (quindicimila/00) contestualmente alla sottoscrizione del presente atto a titolo di caparra confirmatoria, da computarsi in conto prezzo all'atto della stipula del rogito notarile, a mezzo assegno bancario/circolare n. 1111 tratto sulla Banca Cassa di Risparmi in data relativamente ai quali la p.p.v. rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo;
- quanto a euro 50.000,00 (cinquantamila), sempre a titolo di caparra confirmatoria da computarsi in conto prezzo all'atto della stipula del rogito notarile, alla data del 30 dicembre
- quanto al saldo di euro (.....) verranno versati alla p.p. la vendita al rogito notarile di trasferimento della proprietà da stipularsi entro e non oltre il 30 marzo da notaio da designarsi dalla p.p. l'acquisto.

La p.p.a. si riserva di pagare il prezzo concordato con il ricavato di un mutuo che la stessa si impegna a richiedere precedentemente la compravendita; ai fini dell'ottenimento del mutuo di cui sopra la p.p.v. si impegna a produrre a sua cura e spese entro centoventi giorni da oggi la documentazione relativa ai titoli di proprietà e servitù e a far accedere agli immobili per ogni e qualsiasi sopralluogo tecnico che l'Istituto mutuante dovesse effettuare per l'istruttoria del mutuo.

articolo 9 - Spese

Sono a carico della parte promittente l'acquisto:

- le spese per il rogito notarile;
- la relazione tecnica;
- l'imposta di registro relativa al rogito notarile definitivo;

Sono a carico della parte promittente la vendita;

- la documentazione urbanistica comprovante la legittimità degli immobili;
- la documentazione catastale aggiornata;
- il certificato di destinazione urbanistica per tutti gli immobili.

articolo 10 – Effetti e possesso

Gli effetti economici e giuridici decorreranno dal giorno della stipula del rogito notarile di trasferimento della proprietà. Con la sottoscrizione del presente preliminare, la parte promittente la vendita autorizza fin d'ora la parte promittente l'acquisto ad effettuare o far effettuare, previo preavviso, sopralluoghi al complesso immobiliare oggetto del preliminare, ai soli fini tecnici e senza che possa costituire in alcun modo concessione del possesso.

articolo 11 – Mediazione immobiliare

Ai sensi dell'art. 35, comma 22, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con legge 4 agosto 2006 n. 248, e successive modificazioni le parti dichiarano di essersi avvalsi per la conclusione del presente preliminare dell'opera della Agenzia di mediazione immobiliare "CASABELLISSIMA" legale rappresentante Gino Gini, con sede in Prato, via Piana, n° 669 p. iva 01436390478, REA n° 482000, iscrizione ruolo mediatori n° 3333 PO e la spesa relativa alla mediazione è stata tra le parti concordata:-----

- nella somma di €. compresa IVA a carico della parte promittente la vendita da saldare./saldata, mediante assegno bancario

n°..... emesso in data dall'istituto bancario

- nella somma di € compresa IVA a carico della parte promettente

l'acquisto mediante assegno bancario n°..... emesso in data

..... dall'istituto bancario

NOTA

In caso di presenza di agenzia e pagamento con assegni, è opportuno fare la copia degli assegni dati in pagamento.

articolo 12 – Impianti

Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 la p.p. la vendita garantisce la conformità di tutti gli esistenti impianti alle normative in materia di sicurezza attualmente vigenti. Le parti si danno atto dell'avvenuta consegna delle certificazioni di conformità di detti impianti o che verrà consegnata alla data della stipula del rogito notarile di trasferimento della proprietà.

oppure

Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 la parte p.p. la vendita garantisce la conformità di tutti gli esistenti impianti alle normative in materia di sicurezza vigenti all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati nonché alle normative sopravvenute che abbiano disposto l'adeguamento obbligatorio. Per patto espresso nessun obbligo di adeguamento dei predetti impianti alle normative diverse eventualmente sopravvenute grava sulla p.p. la vendita, restando a carico della p.p. l'acquisto ogni onere e/o spesa occorrente per adeguare detti impianti alle normative eventualmente sopravvenute. Le parti concordemente convengono la dispensa per la p.p. la vendita dall'obbligo di produrre le dichiarazioni di conformità ovvero di rispondenza dei suddetti impianti.

articolo 13 – Attestato di prestazione energetica

Contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, la p.p.v. produce alla p.p.a.

ai sensi del DLgs 192/2005 così come modificato dal DL 63/2013 convertito in legge il 3 agosto 2013 n. 90 e s.m.i., l'Attestato di Prestazione Energetica, depositato al comune di Greve in data e trasmesso alla regione in data

articolo 14 – Registrazione e formalità

Le parti convengono di non procedere alla registrazione del presente preliminare; qualora una delle parti ritenesse di dover registrare la presente scrittura, le spese per bolli e per la registrazione faranno carico alla parte che intenderà procedervi, salva la ripetizione delle somme all'uopo pagate in caso di inadempimento dell'altra parte.

Il presente deve intendersi un preliminare di compravendita redatto ai sensi dell'art. 1351 del C.C. e quindi produttore di effetti obbligatori fra le parti ma non traslativi della proprietà. Le parti, dopo aver letto il presente atto, lo approvano integralmente e - previo rinvio alla normativa in materia per quanto non espressamente derogato, regolato e/o disposto - concordemente lo sottoscrivono.

Il presente preliminare è costituito da fogli scritti di cui l'ultimo in parte. Letto, confermato e sottoscritto.

La p.p. la vendita

Rossi Gino

Bianchi Maria

La p.p. l'acquisto

Verdi Giuseppe

Approvazioni specifiche

Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1341, 2° comma del c.c. , le parti dichiarano di approvare specificatamente, dopo averle attentamente rilette, le clausole contenute nei seguenti articoli: numero uno, numero tre, numero

quattro, numero cinque e numero sei.

La p.p. la vendita

Rossi Gino

Bianchi Maria

La p.p. l'acquisto

Verdi Giuseppe

ULTERIORI FORMALITA'

REGISTRAZIONE DELL'ATTO (DPR 26 APRILE 1986 n. 131)

La registrazione è finalizzata a dare data certa ad un atto

TRASCRIZIONE DELL'ATTO (art. 2643 c.c.)

La trascrizione è finalizzata a dare pubblicità all'atto.

CONCLUSIONI

Schematicamente si sono individuati:

- le parti contraenti identificate mediante dati anagrafici e fiscali
- le volontà delle parti
- l'oggetto
 - con le sue identificazioni fisiche (ubicazione, descrizione, consistenza,confini)
 - con le sue identificazioni catastali (foglio, particella, subalterno ed eventuale storia con protocolli, tipi mappali,tipi di frazionamento e tutti i dati necessari a ricostruire la storia)
 - con le sue identificazioni urbanistiche (estremi dei permessi di costruire, delle DIAE e della destinazione urbanistica dei suoli rilasciata dal Comune, da allegare all'atto a pena di nullità)
 - con le sue identificazioni storiche (atto di provenienza)
- la regolazione economica (importo e modalità di pagamento)

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

NB QUELLE IN ROSSO COMPORTANO ASPETTI PER LA NULLITA'

DELL'ATTO

Commerciabilità dei beni

- **Legge 47 del 28 febbraio 1985**, e s.m.i., relativamente ad immobili costruiti **PRIMA** dell'entrata in vigore della legge – 17 marzo 1985 (regolarità edilizia)
- **DPR 6 giugno 2001 n. 380**, e s.m.i., relativamente ad immobili costruiti **DOPO** dell'entrata in vigore della legge – 17 marzo 1985 (regolarità edilizia)
- **DPR 6 giugno 2001 n. 380**, e s.m.i., relativamente ai **TERRENI** e le relative certificazioni (lottizzazioni abusive)
- **DPR 6 giugno 2001 n. 380**, e s.m.i., relativamente ad immobili acquisiti da procedure concorsuali, esecuzioni immobiliari, ecc, **PRIVI DI REGOLARITA' EDILIZIA** (regolarità edilizia)
- **DL 31 maggio 2010 n. 78**, e s.m.i., convertito in legge il 31 luglio 2010, n. 122 (Manovra d'estate) – (Conformità catastali dei beni e delle intestazioni)

Mediazioni immobiliari

- **DL 4 luglio 2006 n. 223**, convertito in legge il 4 agosto 2006, n. 248, e s.m.i., (legge Bersani) – (Partecipazioni di agenti alla trattativa e modalità di pagamento degli stessi da indicare nell'atto)

Modalità di pagamento

- **DL 4 luglio 2006 n. 223**, convertito in legge il 4 agosto 2006, n. 248, e s.m.i., (legge Bersani) – (modalità di pagamento dell'immobile da indicare nell'atto)

Valori in atto

- **DL 4 luglio 2006 n. 223**, convertito in legge il 4 agosto 2006, n. 248,, e s.m.i., (legge Bersani) – (indicazione del corrispettivo e base imponibile – valutazione automatica solo su abitazioni e relative pertinenze acquistate da persona fisica e solo imposta di registro, ipotecaria e catastale)

Impianti

- **D.M. 22 gennaio 2008 n. 37** – (conformità degli impianti) – Le parti possono derogare

Certificazione energetica

- **DLgs 192/2005** così come modificato dal DL 63/2013 convertito in legge il 3 agosto 2013 n. 90, l'Attestato di Prestazione Energetica

Certificazione acustica

Non è richiesto niente