SCRITTURA RIPETITIVA DI CONTRATTO PRELIMINARE

Tra i sottoscritti:

Sig.ra Paola R., nata a Roma il __.__.____, C.F. _____, residente in Roma, di stato civile libero, di seguito «Parte Promittente Venditrice»;

E

Sig. Luca M. e Sig.ra Sara M., nati a Roma rispettivamente nel 1988 e nel 1990, C.F. _____ e _____, residenti in Roma, coniugati in regime di comunione dei beni, di seguito «Parte Promissaria Acquirente»,

con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1) La Parte Promittente Venditrice promette di vendere, a corpo e non a misura, alla Parte Promissaria Acquirente, che accetta e si obbliga ad acquistare per sé o per persona da nominare alla stipula del rogito notarile, la piena proprietà dell'appartamento sito in Roma, via Federico Ozanam, posto al secondo piano con ascensore, composto di soggiorno, due camere, cucina abitabile, bagno e balcone sul cortile, confinante con vano scala, cortile condominiale e distacco, salvo altri; identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 812, particella 345, subalterno 12, categoria A/2, classe 4, vani 5, rendita catastale Euro 1.110,84.

ART. 2) Le parti danno atto che il presente contratto ripete e integra la proposta d'acquisto sottoscritta il 12 novembre 2026, accettata dalla Parte Promittente Venditrice il 14 novembre 2026 e comunicata alla Parte Promissaria Acquirente in pari data, registrata nei termini di legge a cura dell'agenzia.

ART. 3) L'immobile è libero da persone e cose e sarà consegnato alla Parte Promissaria Acquirente alla sottoscrizione del rogito notarile.

ART. 4) La Parte Promittente Venditrice dichiara che l'immobile è dotato di Attestato

di Prestazione Energetica rilasciato in data 12 marzo 2024, codice identificativo _____, classe energetica «D», valido fino al 12 marzo 2034, che verrà allegato all'atto di compravendita. Gli impianti termico e idraulico sono dotati di dichiarazione di conformità; l'impianto elettrico ne è privo e l'immobile viene venduto nello stato in cui si trova, di ciò essendosi tenuto conto nella determinazione del prezzo.

ART. 5) La Parte Promittente Venditrice dichiara che l'unità immobiliare è conforme alla planimetria catastale aggiornata con dichiarazione di variazione presentata dal tecnico incaricato, copia della quale è stata consegnata alla Parte Promissaria Acquirente.

ART. 6) L'immobile è pervenuto alla Parte Promittente Venditrice con atto di compravendita a rogito del Notaio _____ in data __.__.2009, repertorio n. _____, raccolta n. _____. La presente promessa è fatta con tutti gli annessi, connessi, diritti, servitù, pertinenze e con i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio, come risultanti dal regolamento di condominio.

ART. 7) La Parte Promittente Venditrice garantisce la piena proprietà e libera disponibilità dell'immobile, libero da pesi, vincoli, ipoteche, pignoramenti, privilegi, trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, e dichiara di non averlo promesso in vendita a terzi e che non vi sono terzi aventi diritto di prelazione.

ART. 8) La Parte Promittente Venditrice dichiara che il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma nel 1934 e che successivamente non sono state eseguite opere che richiedessero titoli abilitativi, anche in sanatoria. L'immobile è dotato di certificato di abitabilità rilasciato nel 1935.

ART. 9) La Parte Promittente Venditrice si impegna a fornire tutta la documentazione

necessaria per la stipula dell'atto notarile, nonché quella richiesta dalla banca della Parte Promissaria Acquirente, consentendo l'accesso all'immobile al tecnico incaricato della perizia.

ART. 10) Il prezzo della compravendita è convenuto in Euro 405.000,00 (quattrocentocinquemila virgola zero zero), regolato come segue: quanto a Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) già versati alla firma della proposta a mezzo assegno bancario non trasferibile intestato alla Parte Promittente Venditrice, imputati a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. e quietanzati con la sottoscrizione del presente atto, salvo buon fine; quanto a Euro 385.000,00 (trecentottantacinquemila virgola zero zero) alla stipula del rogito, di cui Euro 324.000,00 mediante mutuo erogato direttamente alla Parte Promittente Venditrice ed Euro 61.000,00 a mezzo bonifico bancario.

ART. 11) Il presente contratto è sottoposto alla condizione sospensiva della delibera, entro il 14 dicembre 2026, di un mutuo di Euro 324.000,00 in favore della Parte Promissaria Acquirente. In mancanza, il contratto si intenderà privo di effetti e la caparra sarà restituita.

ART. 12) Gli effetti attivi e passivi della compravendita decorreranno dalla stipula dell'atto definitivo; dalla stessa data le spese di gestione comune saranno a carico della Parte Promissaria Acquirente e si trasferiranno il possesso e il godimento dell'immobile.

ART. 13) La Parte Promittente Venditrice garantisce il pagamento di ogni imposta, tassa e contributo relativi all'immobile fino alla data del rogito, e di tutti gli oneri a esso anteriori anche se accertati successivamente.

ART. 14) La Parte Promittente Venditrice si impegna a consegnare al rogito la dichiarazione dell'amministratore del condominio attestante l'assenza di debiti per

spese ordinarie e straordinarie, nonché di lavori già deliberati.

ART. 15) Le parti convengono che il rogito notarile sia stipulato entro e non oltre il 18 dicembre 2026 innanzi al Notaio scelto dalla Parte Promissaria Acquirente, che ne darà comunicazione alla Parte Promittente Venditrice con almeno 15 giorni di preavviso.

ART. 16) La Parte Promittente Venditrice dichiara che sull'immobile non sono stati eseguiti lavori che abbiano fruito di detrazioni fiscali o dell'agevolazione Superbonus e che non vi sono crediti d'imposta in godimento.

ART. 17) Ciascuna parte potrà chiedere al Notaio rogante il deposito del prezzo fino all'esecuzione della trascrizione, ai sensi della legge vigente.

ART. 18) Le parti si autorizzano reciprocamente al trattamento dei dati personali per gli adempimenti connessi al presente contratto, ai sensi del Regolamento UE 2016/679.

ART. 19) Le parti dichiarano che il presente affare è stato concluso con la mediazione dell'agenzia «Agenzia Esempio», con sede in Roma, codice fiscale e partita IVA _____, iscritta al Registro delle imprese di Roma, REA RM-0000000. La spesa di mediazione sostenuta da ciascuna parte è indicata nelle fatture emesse dall'agenzia.

ART. 20) Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico della Parte Promissaria Acquirente. La registrazione sarà effettuata dall'agenzia, che le parti a tal fine delegano con la sottoscrizione del presente atto, entro trenta giorni.

ART. 21) Per ogni controversia derivante dal presente contratto è competente il Foro di Roma.

Letto, confermato e sottoscritto.

Roma, lì _____

PARTE PROMITTENTE	PARTE PROMISSARIA
VENDITRICE	ACQUIRENTE
_____	_____