

Il presente contratto di **compravendita** immobiliare è stipulato tra il Sig./Sig.ra **Marco Rossi**, di seguito denominato "Venditore", e il Sig./Sig.ra **Giulia Bianchi**, di seguito denominato "Acquirente". Il Venditore è il legittimo proprietario dell'immobile situato in Via Roma, 25 - 00184 Roma, identificato al Catasto Fabbricati con i seguenti riferimenti: Foglio 12, Particella 145, Subalterno 8. L'immobile viene ceduto libero da vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli o altri gravami che ne possano limitare la piena disponibilità da parte dell'Acquirente.

L'Acquirente ha manifestato interesse all'acquisto dell'immobile, che ha visionato e valutato, dichiarando di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, salvo diverse pattuizioni specifiche contenute nel presente contratto. Entrambe le parti intendono procedere alla formalizzazione della compravendita secondo i termini e le condizioni stabilite di seguito, nel rispetto delle normative vigenti in materia di trasferimento di proprietà immobiliari.

Il presente contratto è redatto nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile italiano e delle normative in materia di compravendita immobiliare, con particolare riferimento al D.Lgs. 122/2005 sulla tutela degli acquirenti di immobili da costruire, alla normativa sulle certificazioni di conformità edilizia e agli obblighi di trasparenza in materia di imposte e registrazione dell'atto.

Descrizione e Specifiche dell'Immobile

L'immobile oggetto della compravendita è situato in Via Roma, 25 - 00184 Roma, ed è identificato al Catasto Fabbricati come segue:

- **Foglio:** 12
- **Particella:** 145
- **Subalterno:** 8

Si tratta di un'unità immobiliare ad uso **residenziale**, con una superficie commerciale di **120 mq**, situata al **terzo piano** di un edificio condominiale dotato di ascensore. L'immobile è composto da **un ampio soggiorno, una cucina abitabile, tre camere da letto, due bagni e un balcone**.

L'edificio è stato costruito nell'anno **1995** ed è conforme alle normative edilizie vigenti. La proprietà include anche una **cantina di 8 mq** e un **posto auto scoperto** all'interno dell'area condominiale.

L'immobile è dotato delle seguenti caratteristiche e impianti:

- **Classe energetica:** B
- **Impianto di riscaldamento:** autonomo, alimentato a gas metano
- **Impianto di climatizzazione:** presente nelle principali stanze
- **Infissi:** doppi vetri in PVC
- **Pavimentazione:** parquet nelle camere da letto, gres porcellanato nelle altre stanze
- **Certificazioni disponibili:** certificato di agibilità, certificazione energetica (APE), conformità degli impianti elettrico e idraulico

L'immobile si trova in una **zona residenziale ben servita**, con accesso a mezzi pubblici, scuole, supermercati e altri servizi essenziali. L'Acquirente dichiara di aver visionato l'immobile e di accettarne lo stato di fatto in cui si trova, fatto salvo quanto eventualmente concordato per eventuali interventi di ripristino da parte del Venditore prima del rogito notarile.

Prezzo di Vendita e Modalità di Pagamento

Le parti convengono che il prezzo della compravendita dell'immobile situato in Via Roma, 25 - 00184 Roma sia stabilito in **€ 320.000,00** (euro trecentoventimila/00). L'Acquirente si impegna a corrispondere tale importo secondo le seguenti modalità:

1. **Caparra confirmatoria:** al momento della sottoscrizione del presente contratto preliminare, l'Acquirente versa al Venditore la somma di **€ 20.000,00** (euro ventimila/00) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'art. 1385 del Codice Civile.
2. **Saldo del prezzo:** il residuo importo pari a **€ 300.000,00** (euro trecentomila/00) sarà corrisposto dall'Acquirente al Venditore in un'unica soluzione al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita.

Il pagamento dovrà essere effettuato tramite **assegno circolare non trasferibile** o **bonifico bancario irrevocabile**, intestato al Venditore, con evidenza del pagamento fornita al notaio incaricato del rogito.

Spese accessorie L'Acquirente sarà tenuto a sostenere tutte le spese accessorie relative all'acquisto, comprese:

- Spese notarili per la stipula dell'atto di compravendita;
- Imposta di registro, imposta ipotecaria e catastale;
- Oneri di voltura catastale e trascrizione dell'atto nei registri immobiliari.

Il Venditore garantisce che l'immobile è libero da ipoteche, pignoramenti e altri vincoli che possano pregiudicare la regolarità della compravendita. Eventuali difformità o gravami dovranno essere sanati prima del rogito, a cura e spese del Venditore.

Nel caso in cui l'Acquirente intenda richiedere un finanziamento bancario per l'acquisto, egli si impegna a comunicare al Venditore entro **30 giorni dalla firma del presente contratto** l'esito della richiesta di mutuo. In caso di mancata concessione del finanziamento, l'Acquirente avrà facoltà di recedere dall'accordo con diritto alla restituzione della caparra versata, salvo diverse disposizioni concordate tra le parti.

Rogito Notarile e Consegna dell'Immobile

1. Data e Luogo del Rogito Notarile Le parti concordano che l'atto di compravendita verrà formalizzato con **rogito notarile** entro e non oltre il **30 settembre 2025**, presso lo studio del Notaio [Nome e Cognome] con sede in [Indirizzo]. Le spese notarili saranno interamente a carico dell'Acquirente, salvo diversa pattuizione scritta tra le parti.

Il Venditore si impegna a presentare al Notaio tutta la documentazione necessaria alla regolare stipula dell'atto, tra cui:

- Titolo di proprietà;

- Certificato di destinazione urbanistica;
- Certificazione di agibilità;
- Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- Dichiarazione di conformità degli impianti;
- Certificato catastale aggiornato e planimetria conforme allo stato di fatto.

2. Consegna dell'Immobile L'immobile verrà consegnato all'Acquirente **alla data del rogito notarile**, salvo diverso accordo tra le parti. Il Venditore garantisce che l'immobile sarà libero da persone e cose non comprese nella compravendita e consegnato nelle condizioni concordate.

L'Acquirente avrà diritto a effettuare un sopralluogo prima del rogito per verificare lo stato dell'immobile. Qualora venissero riscontrate difformità rispetto a quanto pattuito, il Venditore dovrà provvedere a sanarle prima della data di stipula dell'atto.

3. Spese e Onorari Le spese relative alla registrazione dell'atto, imposta di registro, imposta ipotecaria e catastale saranno a carico dell'Acquirente. Eventuali spese condominiali arretrate o altri oneri legati alla proprietà dell'immobile fino alla data del rogito saranno a carico del Venditore.

4. Clausola di Risoluzione per Inadempimento Nel caso in cui una delle parti non si presenti alla firma del rogito senza giustificato motivo, la parte inadempiente sarà tenuta a risarcire l'altra parte per eventuali danni subiti. In caso di inadempienza dell'Acquirente, il Venditore tratterà la caparra confirmatoria a titolo di risarcimento. In caso di inadempienza del Venditore, egli sarà tenuto a restituire il doppio della caparra all'Acquirente, salvo ulteriori richieste di risarcimento danni.

Garanzie e Obblighi delle Parti

1. Garanzie del Venditore Il Venditore garantisce che l'immobile oggetto della compravendita è libero da:

- Ipoteche, pignoramenti o vincoli di qualsiasi natura;
- Gravami condominiali arretrati o altre spese pendenti;
- Diritti di terzi che possano limitare la piena proprietà dell'Acquirente.

Il Venditore dichiara inoltre che l'immobile è conforme alle norme edilizie e urbanistiche vigenti e che non sono in corso procedimenti amministrativi o giudiziari che possano comprometterne la proprietà o l'agibilità. Eventuali difformità edilizie o urbanistiche, se presenti, dovranno essere sanate a cura e spese del Venditore prima del rogito notarile.

2. Obblighi dell'Acquirente L'Acquirente si impegna a:

- Procedere al pagamento del prezzo secondo le modalità stabilite nel presente contratto;
- Provvedere al pagamento delle imposte e delle spese notariili per la registrazione dell'atto;
- Verificare lo stato dell'immobile prima della stipula del rogito e comunicare eventuali difformità che il Venditore dovrà sanare.

3. Dichiarazione di Conformità e Certificazioni Il Venditore si impegna a fornire all'Acquirente, prima della stipula del rogito, la documentazione necessaria a garantire la regolarità dell'immobile, tra cui:

- Certificato di agibilità;
- Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico;
- Eventuali permessi e autorizzazioni edilizie richieste dalla normativa vigente.

4. Clausola di Indennizzo Qualora, successivamente alla stipula del rogito, emergano vizi occulti o problematiche legali non dichiarate dal Venditore, quest'ultimo sarà tenuto a risarcire l'Acquirente per eventuali danni subiti, fatta salva la possibilità per l'Acquirente di richiedere la risoluzione del contratto e il rimborso delle somme versate.

Disposizioni Finali

1. Durata e Validità del Contratto Il presente contratto di compravendita immobiliare entra in vigore al momento della firma da parte di entrambe le parti e rimane valido fino al completamento delle obbligazioni contrattuali previste, inclusa la stipula del rogito notarile e il trasferimento della proprietà. Qualsiasi modifica o integrazione al presente accordo dovrà essere redatta in forma scritta e sottoscritta da entrambe le parti per avere validità.

2. Clausola Risolutiva e Penali In caso di mancato rispetto delle obbligazioni contrattuali, la parte inadempiente sarà tenuta a risarcire l'altra per eventuali danni subiti. In particolare:

- Se l'Acquirente non adempie al pagamento del saldo nei termini stabiliti, il Venditore avrà diritto a trattenere la caparra confirmatoria.
- Se il Venditore non adempie agli obblighi relativi alla documentazione e al trasferimento della proprietà, dovrà restituire il doppio della caparra ricevuta.
- Ogni altra violazione contrattuale potrà dar luogo a richieste di risarcimento danni secondo le norme del Codice Civile.

3. Foro Competente Per qualsiasi controversia derivante dall'interpretazione o dall'esecuzione del presente contratto, le parti eleggono come foro esclusivo competente il Tribunale di Roma, salvo diversa pattuizione scritta tra le parti.

4. Accettazione e Firma del Contratto Il presente contratto è redatto in duplice copia, una per ciascuna parte, e sarà registrato secondo la normativa vigente. Le parti dichiarano di aver letto, compreso e accettato integralmente le condizioni del presente accordo.

Roma, 15/5/2025

Il Venditore
Marco Rossi

L'Acquirente
Giulia Bianchi