

PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO PERFEZIONABILE IN CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA.

Le parti:

- Il sottoscritto Cavallaro Mario Nato a Catania, il 23-05-1988, residente in Mascalucia(CT) Via Evangelista Torricelli n.17-C, C.F.:CVLMRA88E23C351F identificata per mezzo di carta d'identità n°CA14248PM rilasciata da Ministero dell'Interno in data 04-07-2023 e con scadenza in data 23-05-2033, Cell.3453405595, mario.1cavallaro@gmail.com.

da ora in avanti denominato (**Proponente**).

- La sottoscritta Tosto Rosalba nata a Catania, il 25-02-1978, residente in Mascalucia(CT) Via P. Picasso 80, C.F.: TSTRLB78B65C351W identificata per mezzo di carta d'identità n.CCA39518CX rilasciata da Comune di Catania in data 18-12-2018 e con scadenza 25-02-2029 per la quota del 50% di proprietà

- Il sottoscritto Fiorito Luca Orazio nato a Catania il 25-07-1979, residente in S.G.La Punta(CT) Via Consoli 5, C.F.: FRTRLRZ79L25C351R identificato per mezzo di carta di identità n.AS8963447, rilasciata da Comune di Catania in data 21-11-2012 e con scadenza in data 24-08-2023 per la quota del 50% di proprietà.

da ora in avanti denominato (**Venditore**).

L'agenzia immobiliare:

- Il sottoscritto Signor Russo Paolo Emilio legale rappresentante dell'agenzia Russo Immobiliare S.r.l.s. con sede nel comune di San Gregorio di Catania (CT), indirizzo Viale Europa n° 62, Tel. 095 7210509, e-mail:

russo@ramaimmobiliare.com, PEC: russoimmobiliare@pecdotcom.itP. IVA: 0538700878, iscritto presso la C.C.I.A.A. di Catania n. R.E.A. CT - 449280;

da ora in avanti denominato (**Agente**).

PREMESSA: Il proponente per sé o per persona/e fisica/che o giuridica/che, che si riserva di nominare entro la data dell'atto definitivo, anche ai sensi dell'art. 1401 c.c., per tramite dell'agente indirizza al venditore la presente proposta irrevocabile d'acquisto che in caso di perfezionamento in contratto preliminare di compravendita, il proponente si impegna ad acquistare ed il venditore si impegna a vendere, la piena proprietà delle unità immobiliari descritte delle quali è stata presa visione in ogni particolare con l'agente suddetto o suo incaricato.

1. OGGETTO DELLA PROPOSTA: Unità immobiliare sita nel Comune di SAN GIOVANNI LA PUNTA(CT), con ingresso pedonale dal n° civico 80 di via Duca Degli Abruzzi

L'unità immobiliare oggetto della presente proposta viene di seguito meglio descritta sotto la lettera "a" "b":

a) **appartamento** posto al piano 1° composto dalla consistenza catastale di vani 6,5

b) **cantina** posta al piano seminterrato della consistenza catastale di 16 mq.

2. DICHIARAZIONI SULLO STATO DELL'IMMOBILE: Le sottostanti dichiarazioni vengono rese dal venditore in funzione dei documenti trasmessi all'agente, il quale ne ha prontamente fornito copia anche al proponente che firmando la presente proposta attesta di averli ricevuti e di averne preso visione:

a) dati identificativi catastali:

- L'unità immobiliare descritta al **punto 1 lettera "a" (l'appartamento)** è identificata al catasto del comune di S.G.La Punta al Foglio 10, Particella 218, Sub 2, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza catastale 6,5, Superficie catastale: totale mq 148, totale escluse aree scoperte mq 142, Rendita € 503.55

- L'unità immobiliare descritta al **punto 1 lettera "b" (la cantina)** è identificata al catasto del comune di S.G.La Punta al Foglio 10, Particella 218, Sub 6, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza catastale 16 mq, Superficie catastale: totale mq 22,, Rendita € 28,92

- I dati catastali in visura e la planimetria del suddetto appartamento risultano essere allineati allo stato di fatto in cui si trova ad eccezione di una diversa distribuzione degli spazi interni. Il venditore a sua cura e spese provvederà alla produzione della

nuova planimetria aggiornata allo stato di fatto o al ripristino dei luoghi come da planimetria.

b) Provenienza: Il Venditore risulta intestatario delle unità immobiliari per Atto di Compravendita del 31-01-2019 repertorio n.6553 raccolta n.5051 Guido Salanito registrato in Catania in data 02-02-2019 al n.2516 .

c) Situazione urbanistica: L'immobile risulta edificato in data anteriore all'01-09-1967, successivamente è stata rilasciata dal comune di San Giovanni La Punta(CT), concessione in sanatoria n.03/2005 in data 19-01-2005 prot. gen 2619.

d) Garanzie: il venditore assicura e garantisce al proponente sin d'ora la piena proprietà e disponibilità dell'unità immobiliare al momento libera da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, pesi, oneri reali, vincoli e gravami di qualsiasi specie, privilegi, pignoramenti ed evizioni, e così saranno trasferite al momento della stipula dell'atto notarile definitivo, ad eccezione di ipoteca di 1° grado di mutuo per euro circa 86000/00 (ottantaseimila/00)

e) Impianti: Le unità immobiliari verranno trasferite con tutti gli impianti nello stato in cui si trovano, così come visti e piaciuti dal proponente, senza adeguamenti, interventi o certificazioni di qualsiasi genere a favore dello stesso, il quale esonererà il venditore da qualsiasi obbligo in tal senso.

f) Il venditore si obbliga a consegnare al proponente copia dell'originale di detta certificazione APE che è in classe "G" emessa in data 04-01-2017 o in sua assenza si impegna a produrre un nuovo certificato.

g) Situazione condominiale: il venditore dichiara che non sussistono spese condominiali arretrate e/o pendenze e/o liti in corso, inoltre tutte le spese ordinarie, straordinarie, deliberate, eventuali conguagli, antecedenti alla stipula dell'atto definitivo di compravendita rimarranno a carico del venditore; alla stipula dell'atto definitivo il venditore confermerà le suddette dichiarazioni fornendo al proponente liberatoria condominiale.

h) Stato dell'unità immobiliare al momento della consegna: Al momento della consegna al proponente da parte del venditore, le unità immobiliari saranno libere da persone e cose e saranno trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ben note al proponente così come viste e piaciute ai sensi dell'articolo 1491 c.c., ivi compresi tutti i diritti, esclusioni e precisazioni, accessioni, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nascenti dallo stato dei luoghi, dal progetto di costruzione, dalla legge, dai precedenti titoli derivativi e per destinazione, nonché dal passaggio delle condutture di acqua, luce, forza motrice, telefono, radio televisione, scarichi, canne fumarie etc, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto promesso in vendita si trova; nel rispetto dei vincoli e destinazioni nascenti dal progetto e dagli strumenti urbanistici esistenti. Nella vendita saranno altresì compresi diritti e oneri condominiali derivanti dal condominio e la pro-quota sulle parti comuni del corpo di fabbrica ad uso e godimento ai sensi dell'art. 1117 e segg. c.c. e del regolamento di condominio, ove esistente.

Si specifica inoltre che l'unità immobiliare sarà consegnata unitamente a tutte le finiture e gli accessori stabilmente connessi, compresi: nessun accessorio.

3. PREZZO PROPOSTO E CONDIZIONI DI PAGAMENTO: il prezzo complessivo offerto dal proponente per l'acquisto delle unità immobiliari in oggetto è pattuito a corpo e non a misura nella somma di € 110.000,00 (€: centodiecimila/00) e verrà corrisposto come segue:

a) Deposito fiduciario gratuito ed infruttifero tramutabile in caparra confirmatoria al perfezionamento della proposta in contratto preliminare: La somma di € 3.000,00 (€: tremila/00) viene versata a titolo di deposito fiduciario gratuito ed infruttifero in mano dell'agente alla firma della presente proposta, mediante assegno bancario non trasferibile, datato 13-03-2024 tratto su unicredit, agenzia sede, intestato al venditore, n.3789722841-08

Detta somma avrà valore di caparra confirmatoria (art. 1385 c.c.) solo ed esclusivamente al perfezionamento della presente proposta irrevocabile d'acquisto in preliminare di compravendita, come specificato nel sottostante punto 6 della presente proposta (perfezionamento della proposta irrevocabile d'acquisto in contratto preliminare di compravendita)

b) Saldo prezzo e modalità di pagamento alla stipula del rogito notarile:

Il proponente, per l'acquisto della unità immobiliare, si obbliga a pagare al venditore al momento della stipula del rogito notarile la somma di € 107.000,00 €: (centosettemila/00) costituenti il saldo del prezzo pattuito, senza interessi, mediante assegni circolari, anche per mezzo del mutuo richiesto da parte promissaria acquirente.

c) Deposito prezzo dal notaio: come previsto per legge è facoltà se richiesto da almeno una delle parti, che il notaio debba tenere in deposito il saldo del prezzo destinato al venditore fino a quando non sia eseguita la formalità pubblicitaria con la quale si determina il trasferimento della piena proprietà (L. 124/2017, art. 1, commi 63 e segg.).

4. CONDIZIONI SOSPENSIVE DELLA PROPOSTA, MODALITA' E TERMINI DI COMUNICAZIONE DELL'AVVERAMENTO DELLE CONDIZIONI:

Gli effetti delle obbligazioni assunte e l'efficacia della presente proposta perfezionata in preliminare sono subordinati all'avveramento della condizione sospensiva di seguito descritta:

-Delibera di mutuo a favore del proponente: il proponente richiederà presso l'istituto di credito da lui scelto un mutuo per l'acquisto degli immobili in oggetto del presente contratto in preliminare di compravendita e dovrà essere comunicata ai recapiti dell'agente per mezzo di raccomandata A.R., posta elettronica ordinaria, certificata (PEC), o WhatsApp entro 60 giorni dalla comunicazione di accettazione della presente proposta; in alternativa la comunicazione di avvenuta delibera potrà essere redatta dal proponente anche in forma scritta e consegnata direttamente in mano all'agente, a fronte del quale rilascerà apposita ricevuta per la presa visione.

Se non dovesse pervenire la comunicazione del proponente della delibera di mutuo a suo favore entro i suddetti tempi stabiliti, la proposta diventerà definitivamente inefficace e l'agente restituirà al proponente a sua semplice richiesta la somma di deposito fiduciario gratuito ed infruttifero specificato al **punto 3**, con espressa esclusione di interessi, danni o rivalse a favore delle parti interessate (**venditore, proponente, agente**) che si riterranno comunque soddisfatte senza nulla pretendere per nessuna causa e motivo l'una dall'altra.

5. TERMINE ULTIMO PER LA STIPULA DELL'ATTO DEFINITIVO: le parti concordano che la stipula del rogito notarile dovrà avvenire non oltre la data del 10-06-2024, presso lo studio del notaio scelto dal proponente, il quale si farà carico delle spese e delle imposte concernenti il trasferimento di proprietà e sue dipendenti e conseguenti.

6. PERFEZIONAMENTO DELLA PROPOSTA IRREVOCABILE D'ACQUISTO IN CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA:

La presente proposta irrevocabile d'acquisto si perfezionerà in contratto preliminare di compravendita immobiliare e la somma di deposito costituirà caparra confirmatoria (art. 1385 c.c.) all'avvenuta conoscenza da parte del proponente dell'accettazione della presente proposta da parte del venditore come previsto dall'art. 1326 c.c.

Al perfezionamento della proposta in preliminare di compravendita, nonostante la validità del contratto, le parti concordano che la sua efficacia e le obbligazioni assunte saranno subordinate esclusivamente all'avveramento della condizione sospensiva come specificata al soprastante **punto 4**,

Le parti concordano che al momento del perfezionamento della proposta in preliminare di compravendita, l'agente consegnerà al venditore la somma di **caparra confirmatoria** specificata al **punto 3, lettera a)** solo all'avveramento della condizione sospensiva.

7. POSSESSO GIURIDICO E CONSEGNA MATERIALE DELL'IMMOBILE: Il possesso giuridico e la consegna materiale dell'immobile sarà trasferito dal venditore al proponente contestualmente alla stipula del rogito notarile definitivo.

8. REGISTRAZIONE DELLA PROPOSTA IN CASO DI PERFEZIONAMENTO IN PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA: Le parti dichiarano di esonerare l'agente dalla registrazione presso gli enti preposti, del presente contratto perfezionatosi in preliminare; le parti potranno effettuare la registrazione autonomamente o eventualmente incaricare l'agente per iscritto; in quest'ultimo caso la registrazione

sarà effettuata solo ad avvenuta consegna all'agente, da parte del proponente e del venditore, delle somme necessarie e previste per legge per l'espletamento della suddetta registrazione.

9. TERMINI DI SCADENZA DELL'IRREVOCABILITA' DELLA PROPOSTA E MODALITA' DI COMUNICAZIONE AL PROPONENTE DELL'EVENTUALE ACCETTAZIONE O NON ACCETTAZIONE DEL VENDITORE: La presente proposta di acquisto è da intendersi irrevocabile ai sensi dell'art. 1329 c.c., fino alla data del 20-03-2024 compreso, termine entro il quale potrà essere accettata o rifiutata dal venditore; decorsi tre giorni dal suddetto termine di irrevocabilità della proposta, essa diventerà definitivamente inefficace, ove non pervenga dall'agente comunicazione inerente l'avvenuta accettazione del venditore ai recapiti indicati dal proponente nella presente proposta, per mezzo di raccomandata A.R., posta elettronica ordinaria, WhatsApp. La suddetta comunicazione potrà essere sostituita da consegna della copia della proposta accettata dal venditore da parte dell'agente a mano del proponente, a fronte della quale quest'ultimo rilascerà apposita ricevuta per il ritiro e la presa visione. In caso di mancata comunicazione al proponente dell'accettazione del venditore entro in termini stabiliti, il proponente avrà diritto alla restituzione della somma di deposito fiduciario gratuito ed infruttifero specificato al **punto 3, lettera a)** del presente contratto, con espressa esclusione di interessi, danni o rivalse a favore delle parti interessate (venditore, proponente, agente) che si riterranno soddisfatte senza nulla a pretendere per nessuna causa e motivo l'una dalle altre.

Letto, confermato e sottoscritto in San Gregorio di Catania il 13-03-2024

Il Proponente _____

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., il sottoscritto dichiara di approvare espressamente il contenuto della presente proposta in tutti i suoi punti e clausole.

Il Proponente _____

L'Agente _____

(per ricevuta dell'assegno di cui al **punto 3, lettera a)**).

Accettazione del venditore:

Confermo dette mie dichiarazioni riportate in proposta e presto espressa garanzia circa la loro veridicità sia nei confronti del proponente sia dell'agente. Con la seguente sottoscrizione, **accetto integralmente la proposta** che precede formulata dal proponente, dichiarando che riceverò dall'agente la somma di caparra confirmatoria al momento dell'avvenuta conoscenza da parte del proponente della mia accettazione e che in virtù della condizione sospensiva a cui è subordinata la proposta riconsegnerò contestualmente detta caparra all'agente in deposito fiduciario gratuito per riaverla nuovamente solo all'avveramento di tale condizione.

Letto, confermato e sottoscritto in _____ il 13/03/2024

Il Venditore _____

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., il sottoscritto dichiara di approvare espressamente il contenuto della presente proposta in tutti i suoi punti e clausole.

Il Venditore _____

Presenza visione del proponente dell'accettazione del venditore:

Il proponente in data _____ negli uffici dall'agente immobiliare/agenzia dichiara che ha ricevuto copia di questa proposta firmata nei termini e accettata dal Venditore.

Il Proponente _____
