

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA VINCOLATO AL MUTUO

TRA

La Sig.ra Marina Belleggia, nata a Roma il 01/06/1943, residente in Roma Via Luciano Zuccoli n. 45 , identificata con carta d'identità N.CA09696FX rilasciata il 23/01/2020 da Ministero dell'interno e valida sino al 01/06/2030/, Cod. Fisc. BLLMNRN43H501X , la quale ha prodotto procura notarile al figlio Tofoni Federico nato a Roma il 24/12/1975 ivi residente in Via Adolfo Albertazzi n. 28 codice fiscale TFNFRC75T24H501R, con repertorio N. 1882 Raccolta n. 1326 registrato a Roma 2 il 2.052024 al n. 14179 serie 1/T, in seguito denominata anche solo "Parte Promittente Venditrice"

E

La Sig.ra Ashley Elaine Henshaw, nata a Washington U.S.A il 18/05/1983, residente in Spoleto (Pg) frazione Balduini località Fogliano n.1 identificata con Passaporto n 676184377 rilasciato il 24/04/2022 da United States Departement of States e valido sino al 23/04/2032 Cod. Fisc. HNSSLY83E58Z404E, in seguito denominato/a anche solo "Parte Promissaria Acquirente", congiuntamente denominate anche solo "Parti"

PREMESSO

Che la Signora Marina Belleggia è proprietaria dell'unità immobiliare sita in Roma Via dei Fabi n. 92 , piano T/1, interno 3, e più precisamente: appartamento composto da: P.T. ingresso con corte esclusiva, salone con angolo cottura e sottoscala, P.1. camera da letto e servizio , censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 241, Particella 1409, Subalterno 3, Zona Censuaria 4, Categoria Catastale A/4, Rendita € 511.29 (in seguito denominato anche solo "Immobile");

Che la Signora Marina Belleggia è giunta alla decisione di vendere tale Immobile;

Che La Signora Ashley Elaine Henshaw avendo visionato tale Immobile ed avendolo trovato di suo pieno gradimento, è interessata all'acquisto dello stesso.

Tutto ciò premesso, si stipula e si conviene quanto segue:

ART. 1 - PREMESSE

Le premesse formano parte integrale e sostanziale del presente contratto.

ART. 2 – OGGETTO DEL CONTRATTO

La Signora Marina Belleggia promette di vendere alla Signora Ashley Elaine Henshaw , che promette di acquistare per se, persona, persone e/o società da nominare in sede di Atto Notarile l'Immobile riportato in premessa.

ART. 3 - PREZZO

Il prezzo di acquisto del suddetto Immobile è convenuto tra le Parti in Euro 320.000,00 (dicasi Euro trecentoventimila/00) e tale acquisto é da intendersi effettuato a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessioni, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla Parte Promittente Venditrice, nonché con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e servizi comuni dell'intero fabbricato a norma di legge e del regolamento di condominio.

ART. 4 – MODALITA' DI PAGAMENTO

Il pagamento del prezzo di acquisto dell'Immobile avverrà nel seguente modo:

- a) quanto a Euro 60.000,00 (dicasi Euro sessantamila/00) a mezzo assegno/i circolare o bonifico bancario, verranno consegnati in sede di Atto Notarile da parte promittente acquirente intestati a Federico Tofoni ;
- b) quanto a Euro 10.000,00 (dicasi Euro diecimila/00) a titolo di caparra confirmatoria a mezzo bonifico intestato a Federico Tofoni, salvo buon fine, che con la firma del presente atto ne rilascia ampia quietanza. Tale somma verrà imputata in futuro conto prezzo in sede di Atto Notarile;
- c) quanto a Euro 250.000,00 (dicasi Euro duecentocinquantamila/00) verranno versati previa erogazione di Mutuo e/o finanziamento , alla stipula dell'Atto Notarile di Compravendita.

ART. 4 (a) CLAUSOLA SOSPENSIVA

Parte Promissaria Acquirente subordina l'efficacia vincolante della presente proposta di acquisto alla concessione da parte di istituti di credito, e/o finanziarie del mutuo fondiario e/o altra forma di finanziamento della somma residua pari ad Euro 250.000,00 (dicasi Euro duecentocinquantamila /00), sino alla data del 15/10/2025, prorogabile previo accordo tra le parti.

Se entro tale data parte acquirente non dovesse aver ricevuto il finanziamento richiesto, le parti intenderanno sciolto il presente accordo, senza avere nulla a pretendere le une dalle altre. Parte Promittente Venditrice si impegna sin d'ora a prestare gli opportuni e necessari consensi richiesti dall'Istituto Mutuante, nonché a fornire la documentazione relativa all'Immobile necessaria per l'ottenimento del mutuo stesso.

ART. 5 - POSSESSO

Il possesso attivo e passivo dell'Immobile compravenduto decorrerà a favore della Parte Promissaria Acquirente dalla stipula dell'Atto Notarile così come tutti i diritti ed oneri.

ART. 6 – ATTO NOTARILE

L'Atto Notarile verrà redatto entro e non oltre il 15/11/2025, salvo diverso accordo condiviso tra le parti , presso lo studio del Notaio Niccolò Giubilei in Roma. La parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto, che in merito alle utenze e relativi impianti compresi gli allacci, saranno effettuati a cure e spese di essa parte venditrice entro il termine stabilito per l'esecuzione dell'atto definitivo. Qualora, una o più delle sopracitate utenze non fosse attivata per fatto non dipendente da essa parte venditrice entro i termini prefissati, la stessa declina ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo, pur rimanendo contrattualmente obbligata a provvedere al loro perfezionamento.

ART. 7 – REGOLARITA' EDILIZIA

La Parte Promittente Venditrice dichiara che l'Immobile è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967, e che successivamente non sono intervenute opere tali da richiedere permessi concessori o autorizzativi da parte degli organi competenti, ovvero istanze di concessione in sanatoria, da parte degli organi competenti ad eccezione di quelle della DIA n. QI/87657 (Piano casa ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 10/2011) del 29/10/2012 per la demolizione e ricostruzione del fabbricato, con ampliamento senza aumento di cubatura delle unità immobiliari e sua successiva proroga Rif. 2020000019150 Repertorio CU/615/2020 del 17/03/2020.

Parte Promittente Venditrice, fatto salvo quanto sopra dichiarato, garantisce inoltre che l'Immobile oggetto del presente preliminare è conforme alle vigenti norme urbanistiche e non necessita di sanatoria edilizia.

Parte Promittente Venditrice dichiara che i dati catastali riportati in premessa concordano con le planimetrie depositate in Catasto, le quali risultano conformi allo stato di fatto dell'Immobile e che inoltre gli intestatari catastali coincidono con le risultanze dei Registri Immobiliari, impegnandosi la stessa Parte Promittente Venditrice, laddove successivamente alla stipula del presente preliminare emergessero eventuali difformità, a provvedere a propria cura e spese, entro e non oltre la data prevista per la stipula del definitivo atto notarile di vendita, a regolarizzare la situazione catastale dell'Immobile promesso in vendita, il tutto nel pieno rispetto del dettato dell'art. 19.14 del D.L. 31 maggio 2010 n.78.

ART. 8 – ATTO DI PROVENIENZA

Parte Promittente Venditrice dichiara di avere la piena e completa disponibilità di quanto promesso in vendita, essendole pervenuto per acquisto, così come risulta dall'Atto di Acquisto a rogito del Notaio Dott. Andrea de Nicola del 3/04/2009 Repertorio n. 126104 Raccolta n. 5703, e che verrà trasferito al momento dell'Atto Notarile libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli.

Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce che, alla data odierna, l'Immobile è libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli.

ART. 9 – STATO DELL'IMMOBILE

Parte Promissaria Acquirente dichiara di ben conoscere quanto forma oggetto del presente contratto, come sopra meglio descritto, di avere in precedenza ben visitato quanto oggi compromissato e di aver trovato il tutto di pieno gradimento, conforme alla sua volontà, compresi gli impianti ed i servizi anche condominiali e di essere a conoscenza che l'Immobile è attualmente libero e tale viene garantito fino alla data del Rogito Notarile.

ART. 10 – IMPOSTE E RAPPORTI CONDOMINIALI

Parte Promittente Venditrice dichiara che le imposte relative all'Immobile in oggetto sono state sempre regolarmente pagate e che non esistono né esisteranno alla stipula del contratto definitivo privilegi fiscali gravanti sull'Immobile stesso; Parte Promittente Venditrice dichiara che attualmente non è stato istituito alcun condominio, tantomeno è previsto che ci sia in futuro.

ART. 11 – DOCUMENTAZIONE DELL'IMMOBILE

Parte Promittente Venditrice si obbliga a far pervenire al Notaio incaricato, entro il decimo giorno antecedente la data convenuta per la stipula, tutta la documentazione necessaria per la stipula stessa, fatto salvo il certificato di agibilità di cui non è in possesso. La Parte Promittente Acquirente è ben consapevole che l'Immobile oggi compromissato è attualmente privo del certificato di agibilità. Parte Promittente Venditrice si impegna a produrlo a propria cura e spese, con i relativi tempi tecnico burocratici che la normativa prevede.

L'Immobile oggetto del presente preliminare non è attualmente dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE). Parte Promittente Venditrice si impegna a produrlo a propria cura e spese, con i relativi tempi tecnico burocratici che la normativa prevede. ma entro la data di Rogito Notarile.

ART. 12 - SPESE

Le spese imposte e tasse per l'Atto Notarile, tecniche, connesse e dipendenti saranno a carico di Parte Promissaria Acquirente così come le spese per la registrazione del presente contratto preliminare.

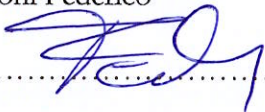
ART. 14 - PRIVACY

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE (GDPR) n. 2016/679 le Parti autorizzano il trattamento reciproco dei dati personali per tutti gli incombeni che derivanti dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare.

Letto, confermato, sottoscritto in Roma il ...

Le Parti

Tofoni Federico



.....

.....

Ashley Elaine Henshaw

.....

.....

