

CAPITOLO I Compravendita

Art. 1 - Determinazione del prezzo

La vendita è a corpo. Ove pattuita la vendita a misura, il prezzo è stabilito in base alla superficie, espressa in metri quadrati.

Art. 2 - Modo di misurazione della superficie commerciale

La determinazione della misura della superficie commerciale viene effettuata calcolando per intero i muri interni e quelli perimetrali esterni dell'edificio e per metà i muri comuni con altre proprietà, anche condominiali.

La superficie dei balconi normali a sbalzo di esclusiva pertinenza delle unità immobiliari va calcolata per il 50%.

La superficie delle logge dell'unità immobiliare va calcolata per il 50%.

La superficie dei ripostigli in solaio o nello scantinato costituenti pertinenze dell'unità immobiliare viene conteggiata per un 1/3 (un terzo).

Le autorimesse e i posti macchina sono venduti a corpo.

Art. 3 - Compravendita di unità immobiliari in condominio

Con la vendita di unità immobiliari in condominio si intendono vendute anche le quote proporzionali delle parti comuni e degli impianti e servizi condominiali.

Art. 4 - Disponibilità dell'immobile: modalità di comunicazione

In caso di vendita di immobile urbano di nuova costruzione, il venditore informa il compratore per mezzo di lettera raccomandata o con comunicazione per via telematica (ad es. fax, e-mail) della disponibilità dell'immobile.

Al momento della consegna, vengono redatti per iscritto un verbale di consegna e una dichiarazione di gradimento.

Per gli immobili di nuova costruzione gli oneri degli allacciamenti ai pubblici servizi e gli accatastamenti sono curati dal venditore, la relativa spesa documentata è a carico dell'acquirente. Rimangono, altresì, a carico dell'acquirente le spese per l'attivazione dei servizi d'utenza (energia elettrica, acqua, gas di città).

Art. 5 - Caparra e modalità di pagamento

All'atto della stipulazione del contratto "preliminare", viene corrisposta una somma che fino al 10% del prezzo di vendita è considerata caparra confirmatoria e per la restante parte acconto sul prezzo.

Art. 6 - Scelta del notaio

Il compratore ha la facoltà di scegliere il notaio rogante. E' uso che nel caso in cui oggetto della vendita sia un immobile urbano facente parte di edificio di nuova costruzione, il notaio venga scelto dall'impresa costruttrice.

Art. 7 - Decorrenza oneri

Gli oneri passivi, premi di assicurazione, spese condominiali vengono assunti dal momento del trasferimento della proprietà o dal momento della consegna, se antecedente.

Art. 8 - Provvigioni per la mediazione nella compravendita di immobili urbani

Le provvigioni per la mediazione nella compravendita di immobili urbani sono le seguenti:

	dal venditore	dal compratore
Immobili urbani fino al valore di 500.000 euro (compreso)	3%	3%
Immobili urbani del valore superiore ai 500.000 euro	2%	2%

I compensi per la mediazione sono pagati all'atto della sottoscrizione del contratto "preliminare" di vendita.

In caso di permuta qualora i beni oggetto del rapporto abbiano valore diverso, la provvigione di cui sopra viene calcolata sul prezzo del bene di maggior valore.