

DESCRIZIONE PRASSI OPERATIVA E MODALITA' PAGAMENTO

La O.C.C. Srl edificherà un complesso residenziale plurifamiliare di tipo condominiale disposto su 3 piani fuori terra e composto da 5 appartamenti ciascuno con pertinenziale un vano di deposito (cantina) ed un vano autorimessa, nonché sarà presente, all'interno dell'area condominiale un posto auto interno assegnato in proprietà all'appartamento al piano terra. Il complesso condominiale prevede dei Beni Comuni Non Censibili con diversa attribuzione di spesa e consistenti in locali tecnici, locale scoviglie, ripostiglio, giardino condominiale con presenza di alberi ed arbusti per numero e per essenze concordati con l'ufficio tecnico del comune di Marnate, camminamenti pedonali, vano d'ingresso e vano scala, corridoio e disimpegno cantine, area di manovra esterna prospiciente la via San Luigi con previsione di posti auto di uso pubblico su suolo privato, così come imposto dal regolamento edilizio, strada di accesso pedonale privata posta sul lato di ovest ed infine l'ingresso carrabile e l'area di manovra interna. Si precisa che il predetto complesso è di prossima edificazione e avrà luogo con il cantiere sito in Marnate (VA), in via San Luigi su lotto di terreno attualmente con accesso carraio dal civico n 100 e pedonale da via privata ed identificato al Catasto Terreni al foglio 7 mappale 1086 quale Ente Urbano senza redditi della superficie catastale di mq 1200 derivante dal precedente foglio di mappa 1. Il futuro complesso immobiliare condominiale manterrà l'accesso pedonale dalla strada privata posta sul lato di ovest e abbandonata da più di un ventennio e della costante larghezza di mt 3 che consente l'accesso anche alle proprietà poste a sud del compendio immobiliare di prossima edificazione, così come citato nell'atto di provenienza redatto dal notaio Marco Novara di Castellanza. Il passo carraio dell'edificio condominiale si avrà attraverso area di manovra a doppio senso di marcia dalla via San Luigi. La strada privata di accesso per l'ingresso pedonale, i camminamenti esterni ivi compreso la scala di accesso ai locali tecnico, di raccolta rifiuti ed il ripostiglio posti in corpo seminterrato adiacente il fabbricato residenziale, il giardino posto sul lato di ovest e la relativa manutenzione delle piante di alto fusto ed arbusti, le cui essenze ed il posizionamento saranno concordate dalla O.C.C. con il comune di Marnate e come regolamento edilizio, la nicchia contatori esterna, la fioriera lato ingresso

carrabile, l'area di manovra a doppio senso di marcia nonché i posti auto privati di uso pubblico, l'accesso carrabile ed il corsello di manovra interni costituiranno Beni Comuni Non Censibili a tutte le unità immobiliari facenti parte il complesso condominiale; l'ingresso al vano scala, il vano scala e pianerottoli (piani terra, primo e secondo), il corridoio cantine ed il vano ascensore saranno Beni Comuni Non Censibili comuni alle sole unità immobiliari identificate ai nn. 2, 3, 4 e 5 e alle relative pertinenze (cantine). L'appartamento identificato al n. 1 avrà un proprio autonomo ingresso pedonale dalla strada privata provvisto di videocitofono nonché un cancelletto di servizio per permettere l'accesso al locale tecnico e al locale scoviglie; il vano di cantina di pertinenza avrà accesso direttamente dalla proprietà dell'appartamento 1, mentre le autorimesse ed il posto auto avranno ingresso carraio comune con le autorimesse facenti parte il condominio oltre ad avere un collegamento interno pedonale all'unità residenziale identificata al n. 1. Ogni unità immobiliare avrà: una propria pompa di calore autonoma per la produzione di energia elettrica, dei pannelli fotovoltaici di proprietà per la produzione autonoma di corrente per 3,2 kwatt come specificato nell'apposita descrizione delle opere, un contatore elettrico ed un contatore per la fornitura di acqua autonomo. Si precisa che le tramezze interne saranno in cartongesso spessore 8 cm costituita in doppia lastra di cartongesso con all'interno apposito isolante. La basculante dell'autorimessa sarà di tipo sezionale motorizzata. La fine lavori del complesso immobiliare è prevista per **luglio 2026** con rogito notarile a **settembre 2026**. L'arco temporale indicato è necessario per svolgere le pratiche urbanistico – catastali, nonché all'eventuale disbrigo delle pratiche di richiesta mutuo del cliente acquirente/cancellazione dell'ipoteca iscritta sulle unità compravendute che sarà eseguita contestualmente al rogito notarile di compravendita per mezzo di apposito atto di cancellazione a cura e spese di parte venditrice.

La materiale consegna chiavi delle unità oggetto della singola compravendita sarà esclusivamente contestuale alla sottoscrizione del rogito definitivo e con la corresponsione di tutte le somme a saldo prezzo o extra. **Non verrà eseguita consegna anticipata dell'immobile.**

Il giorno antecedente il rogito notarile verrà eseguito sopralluogo presso l'immobile al fine di verificare lo stato di finitura con redazione di apposito verbale nel quale verranno indicati eventuali rimarchi o difetti che parte venditrice si impegnerà a sistemare.

MODALITA' DELLA COMPRAVENDITA

Nel caso ci sia un interesse da parte di aspiranti acquirenti, in ottemperanza al Decreto Legislativo n 14 emesso il 12/01/2019, in linea con gli art 385 e seguenti, norma per la tutela della parte acquirente, gli stessi dovranno sottoscrivere una prenotazione di acquisto presso il referente alle vendite (agente Cristina Lualdi della Activa Immobiliare a zero commissioni) con consegna in custodia di assegno bancario a titolo di cauzione, del valore di euro 5.000,00 (cinquemila/00) con **impegno alla successiva sottoscrizione di preliminare notarile**. La firma della prenotazione costituisce impegno ed obbligo alla sottoscrizione che consente di incaricare il notaio a predisporre tale atto. Nel caso in cui il proponente non voglia più addivenire alla sottoscrizione del preliminare notarile tale deposito verrà incassato a titolo di penale.

A seguito dell'entrata in vigore della nuova normativa in materia di tutela degli acquirenti di immobili da costruire, **il contratto preliminare di compravendita deve essere stipulato obbligatoriamente nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio**. Tale previsione comporta non solo l'obbligo di registrazione dell'atto presso l'Agenzia delle Entrate, ma anche **la trascrizione nei registri immobiliari del diritto dell'acquirente sul lotto di terreno**, offrendo così una garanzia reale aggiuntiva a tutela della posizione contrattuale del promissario acquirente.

In virtù di ciò, le **spese notarili connesse alla stipula e alla trascrizione del preliminare** sono a carico della parte promissaria acquirente.

Parallelamente, **la parte promittente venditrice è tenuta a rilasciare una fideiussione** (sotto forma di polizza assicurativa o garanzia bancaria) a copertura delle somme già versate o che saranno versate prima del rogito. Tale garanzia, finalizzata a tutelare l'acquirente in caso di inadempimento o crisi del costruttore, deve essere prestata **a spese della parte venditrice**, come previsto dalla normativa vigente.

Il **notaio incaricato in via esclusiva e inderogabile** per la redazione del preliminare e per il futuro atto definitivo di compravendita è la **dottorssa Valeria Banfi**, con studio in **Fagnano Olona, via Vittoria n. 25**. **Non sono ammesse eccezioni o obiezioni** in merito a tale designazione.

DAL PREZZO CONCORDATO PER L'ACQUISTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI SONO ESCLUSI:

1. IVA AL 4% (SE ACQUISTO AGEVOLATO) OPPURE AL 10% (SE ACQUISTO NON AGEVOLATO)
2. QUOTA ALLACCIAMENTI ED ACCATASTAMENTI PER EURO 6.000+IVA
3. PARCELLA NOTARILE PER PRELIMINARE E PER ROGITO DEFINITIVO + TASSE E MARCHE AD ESSI COLLEGATE

MODALITA' DI PAGAMENTO:

IL 15-20% DEL PREZZO DA VERSARE A TITOLO DI CAPARRA ALLA SOTTOSCRIZIONE PRELIMINARE

STATI AVANZAMENTO RICHIESTI:

10% AL TETTO

10% AGLI IMPIANTI

SALDO A ROGITO

NESSUNA MEDIAZIONE È DOVUTA DA PARTE ACQUIRENTE

PREZZI APPARTAMENTI compreso cantina e box doppio assegnati:

P.T. APPARTAMENTO 1	€ <u>VENDUTO</u>
P.1. APPARTAMENTO 2	€ <u>320.000,00</u>
P.1. APPARTAMENTO 3	€ <u>310.000,00</u>
P.2. APPARTAMENTO 4	€ <u>360.000,00</u>
P.1. APPARTAMENTO 5	€ <u>350.000,00</u>