**CONTRATTO DI COMPRAVENDITA (esempio)**

Atto pubblico

|  |  |
| --- | --- |
| Denominazione  del contratto | **Contratto di compravendita** |
| Venditore | Il signor **Walter** **G.**, nato il 1° gennaio 1950, cittadino di Oberentfelden, contabile, coniugato, residente a: Bergstrasse 62, 8955 Oetwil a.d.L., |
| Intenzione di vendita | vende a |
| Acquirente | Signor **Rudolf P.**, nato il 5 maggio 1983, cittadino di Zurigo, carrozziere, non coniugato, residente a: Hofwiesenstrasse 87, 8057 Zurigo, |
|  | il seguente immobile: |
| Oggetto della compravendita | **Nel circondario del registro fondiario di Dietikon**  **Nel comune di Oetwil a.d.L.**  **Scheda del registro fondiario 23456, mappa 21**  **N. catasto 7891**  **Uno stabile abitativo con annesso garage,** n. di assicurazione **1738,** Bergstrasse 62  Anno di stima: 2008 valore di stima CHF 510 000.00 (anno base: 1939 valore di base CHF 60 700.00)  con  4 a 34 m2 (quattro are trentaquattro metri quadrati) superficie dell'edificio, cortile e giardino.  **Annotazione**  Limitazione di proprietà di diritto pubblico a favore del comune di Oetwil a.d.L. concernente l'adeguamento in data 17 dicembre 1979, giustificativo 109  **Servitù**  **Onere** Diritto di passaggio pedonale e carraio Numeri di catasto 7890 e 7892 in data 24 giugno 1970, mappa 1761  **Diritti di pegno immobiliare**  CHF 350 000.00 (trecentocinquantamila franchi) cartella ipotecaria nominativa, in data 9 febbraio 1970 **1° posto di pegno** tasso d'interesse tecnico 9%, giustificativo 11  CHF 100 000.00 (centomila franchi) cartella ipotecaria al portatore, in data 9 febbraio 1970 **2° posto di pegno** tasso d'interesse tecnico 9%, giustificativo 12  **Confini/annotazioni**  1. Confini in base al piano presentato. Una copia della relativa sezione del piano è allegata al presente contratto.  2. Il testo dell'annotazione riportata e della servitù altresì riportata è noto alle parti, le quali rinunciano a una sua trasposizione letterale in questo contratto. Alla copia del contratto destinata all'acquirente si allegano copie del testo dell'annotazione e della servitù.  3. Il pubblico ufficiale ha fatto presente alla parte acquirente che possono essere presenti restrizioni di diritto pubblico sulla proprietà indipendentemente da un'annotazione nel registro fondiario. La parte acquirente deve quindi informarsi direttamente presso le apposite autorità in merito a tali limitazioni alla proprietà (lo stesso dicasi per tutte le norme e le restrizioni sull'utilizzo, normative e condizioni edili, oneri residui |
| Controprestazione | **Il prezzo d’acquisto ammonta a**  CHF 593 000.00 (Franken fünfhundertdreiundneunzigtausend) für die Liegenschaft,  CHF 7 000.00 (Franken siebentausend) für die Fahrhabe gemäss Ziff. 10 der weiteren Bestimmungen, somit  **CHF 600 000.00 (Franken sechshunderttausend) total.** |
| Tipo di estinzione | Questo importo viene estinto come segue: |
| – Ripresa cartella ipotecaria | CHF 300 000.00 (trecentomila franchi) tramite ripresa della cartella ipotecaria gravante sull'oggetto della compravendita al 1° posto di pegno, per importo nominale di CHF 350'000.00, al valore del trasferimento della proprietà, da parte della banca dell'acquirente presso la banca del venditore (Banca cantonale di Zurigo, filiale di Meilen, sul conto 1111-5555.444).  Al momento del trasferimento della proprietà devono essere presentati i giustificativi relativi a questa ripresa. |
| – Acconto di | CHF 40 000.00 (quarantamila franchi) sono stati versati al venditore in data odierna, come questi attesta con la sottoscrizione del contratto.  Il venditore deve rimunerare l'acconto dell'acquirente con il 4% annuo a partire da oggi fino alla data di entrata in possesso. L'importo maturato con gli interessi potrà essere conteggiato con il prezzo d'acquisto residuo. L'acquirente rinuncia alla garanzia di questo acconto. |
| – Pagamento residuo | CHF 260 000.00 (duecentosessantamila franchi) devono essere pagati al venditore in occasione del trasferimento della proprietà e senza interessi. Il pagamento deve avvenire tramite bonifico bancario, tramite garanzia dell'imposta sugli utili da sostanza immobiliare come da cifra 6 delle altre disposizioni e tramite conteggio con diritto a interessi maturati sul summenzionato acconto.  Il bonifico bancario va effettuato sul conto 1111-5555.444 del venditore presso la Banca cantonale di Zurigo, filiale di Meilen.  Entro la consegna dell'iscrizione nel registro fondiario l'acquirente deve presentare al venditore, per il trasferimento della proprietà, una promessa irrevocabile di pagamento della banca dell'acquirente, secondo la quale il trasferimento verrà eseguito ad avvenuto trasferimento della proprietà, al valore del trasferimento della proprietà. |
|  | **CHF 600 000.00 totale prezzo d‘acquisto.** |
|  | **Altre disposizioni** |
| Adempimento del contratto / conseguenze mora | 1. Il **trasferimento della proprietà** e **l'entrata in possesso** avvengono in data 20 ottobre 2018. Al decorrere di questa data la parte contraente morosa è da considerarsi in ritardo. In caso di ritardo del venditore o di mora dell'acquirente, alla parte morosa va concessa una dilazione ai sensi dell'art. 107 CO. Non si applica l'art. 214 CO sulla mora dell'acquirente. |
| Entrate, tasse e riserve | 2. I contraenti conteggiano separatamente le **entrate e le tasse** connesse con l'oggetto contrattuale (affitti, tasse sui rifiuti, acqua/scarichi, assicurazione stabili ecc.) e le riserve di energia (al prezzo d'acquisto), al valore del giorno di entrata in possesso. |
| Introduzione del registro fondiario | 3. Alle parti contraenti è stato fatto presente   * che nel comune di Oetwil a.d.L. non è ancora stato introdotto il **registro fondiario** e di conseguenza possono ancora essere presenti diritti e oneri del periodo precedente al 1912 non iscritti nel registro fondiario cantonale; * che nel sistema del registro fondiario non sono presenti effetti del registro a favore di acquirenti terzi di buona fede come da art. 973 CC. |
| Garanzia | 4. Il pubblico ufficiale ha fatto presenti alle parti contraenti gli artt. 192–196 del Codice delle obbligazioni svizzero (CO) sulla **garanzia legale** e gli art. 197 ss. e art. 219 CO sulla **garanzia per difetti**.  L'acquirente acquisisce l'oggetto contrattuale con la clausola «come visto e piaciuto», ovvero il venditore non deve più eseguire alcun intervento di riparazione e di manutenzione. Per l'oggetto della compravendita viene rescisso qualsiasi obbligo di garanzia legale e per difetti del venditore ai sensi del CO. In base all'art. 192 cpv. 3 e all'art. 199 CO il presente accordo non è valido se il venditore ha dissimulato all'acquirente, intenzionalmente o dolosamente, i difetti della garanzia. |
| Costi | 5. **Le tasse e le spese** del notariato e dell'Ufficio del registro fondiario di Dietikon vengono pagati dalle parti contraenti, ciascuna per la metà. Le parti sanno che ne rispondono in modo solidale. |
| Diritto di pegno tributario | 6. L'acquirente ha preso atto delle disposizioni sul **diritto di pegno legale** per le imposte fondiarie.  L'imposta sugli utili da sostanza immobiliare che il venditore deve pagare per questo passaggio di proprietà deve essere fatta calcolare provvisoriamente, entro il momento del trasferimento di proprietà, all'Ufficio contribuzioni del comune di Oetwil a.d.L. Il supposto importo dell'imposta sarà versato dall'acquirente, al momento del trasferimento della proprietà, come acconto sul prezzo d'acquisto residuo, e per conto del venditore, all'Ufficio contribuzioni del comune di Oetwil a.d.L. Se il supposto importo dell'imposta è superiore al prezzo d'acquisto residuo, allora la differenza dovrà essere corrisposta dal venditore all'Ufficio contribuzioni al momento del trasferimento della proprietà.  L'acquirente rinuncia a un'ulteriore garanzia delle imposte fondiarie. |
| Assicurazioni | 7. Le parti contraenti sono a conoscenza dell'articolo 54 della legge sul contratto di assicurazione (LCA). **Le assicurazioni private per danni e responsabilità civile** passano all'acquirente a meno che questi non comunichi per iscritto alle compagnie di assicurazione entro 30 giorni, calcolati dalla data di trasferimento della proprietà, che rifiuta il passaggio.  Le polizze assicurative devono essere consegnate all'acquirente al più tardi al trasferimento della proprietà. |
| Rapporti di locazione | 8. Le parti sono a conoscenza delle disposizioni legislative sull'alienazione di oggetti di locazione (art. 261 CO) e di affitto (art. 290 CO).  Il **rapporto di locazione** relativo al monolocale in essere con il signor Johann V. (affitto mensile: CHF 930.00) al momento del trasferimento della proprietà passa, come previsto dalla legge, all'acquirente (art. 261 cpv. 1 CO). **L'acquirente subentra integralmente nella posizione giuridica del venditore e rinuncia a far valere il diritto di disdetta ai sensi dell'art. 261 cpv. 2 CO**. Il relativo contratto di locazione, unitamente a tutta la documentazione, deve essere consegnato all'acquirente al più tardi al trasferimento della proprietà.  Non sono presenti altri rapporti di locazione. |
| Cartella ipotecaria non gravata | 9. La **cartella ipotecaria al portatore** di CHF 100'000.00 al 2° posto di pegno gravante sull'oggetto della compravendita non è gravata e viene messa a libera disposizione dell'acquirente al momento del trasferimento della proprietà. La cartella ipotecaria viene inviata direttamente dalla banca del venditore a quella dell'acquirente. |
| Benemobile | 10. Nel prezzo d'acquisto è compreso anche l'arredamento del **monolocale** al secondo piano, costituito da letto, tavolo, quattro sedie, poltrona e armadio. Il valore dei beni mobili è fissato a CHF 7'000.00. |
| Regime die beni | 11. Il venditore dichiara di non essere soggetto ad alcun **regime dei beni** che potrebbe limitare la sua capacità contrattuale. |
| Appartamento familiare del venditore | 12. Il venditore dichiara che l'**appartamento familiare** non fa parte dell’oggetto contrattuale.  Egli è a conoscenza del fatto che la dichiarazione deve essere attestata tramite procedura nel registro fondiario con firma autenticata di sua moglie oppure tramite attestazione di domicilio dell'Ufficio controllo degli abitanti. |

Dietikon, 15 settembre 2018

Il venditore L’acquirente

Walter G. Rudolf P.