

I. Oggetto della Compravendita ed acquisto:

La vendita avviene in base ai termini di legge, come anche il fatto che i Venditori hanno posseduto ed utilizzato l'oggetto della compravendita e più precisamente avevano titolo per il possesso e l'utilizzo dell'oggetto della compravendita in questione. Gli Acquirenti da parte loro accettano l'oggetto della compravendita ciascuno per una quota di proprietà del 50% .

II. Prezzo della compravendita:

1. Il prezzo di vendita concordato per l'intero oggetto della compravendita ammonta a: Euro ...

In lettere (Euro ...) è un prezzo fisso ed è pagabile al più tardi il giorno della sottoscrizione del contratto sul conto fiduciario dell'autore contrattuale, Conto bancario nr. presso la Banca Popolare di Salisburgo, Consorzio a responsabilità limitata, CAB 45010. In caso di ritardo/mora nel pagamento gli interessi sono fissati come concordato al 6% annuo.

2. Questo prezzo complessivo di vendita si suddivide sulle singole quote dell'oggetto della compravendita, o più precisamente i singoli venditori nel modo seguente:

EZ collegati con la proprietà di appartamento su W1 per un ammontare di Euro
collegato con la proprietà di appartamento a W2 per un ammontare di Euro
collegato con la proprietà di appartamento a W3 per un ammontare di Euro..
suddiviso a metà del... per quanto riguarda la quota materiale A) per un
ammontare di Euro ciascuno per un totale complessivo di Euro L'autore del
contratto viene incaricato unilateralmente e irrevocabilmente da entrambe le
parti contrattuali di ricevere il prezzo di acquisto dell'oggetto della
compravendita e di consegnarlo ai Venditori come descritto al punto II 2. ,
appena il diritto di proprietà degli Acquirenti sia stato inserito catastalmente e
l'oggetto della compravendita sia stato consegnato agli Acquirenti. L'ultima
condizione viene comprovata al redattore contrattuale con la seguente modalità:
gli Acquirenti hanno l'obbligo , all'atto della consegna dell'oggetto contrattuale,
di sottoscrivere un attestazione di avvenuta consegna con la quale si certifica
che l'oggetto della compravendita è stato consegnato in base agli accordi presi

e quindi questa attestazione di consegna redatta dagli acquirenti deve essere mostrata immediatamente al redattore del contratto. Si stabilisce che i genitori ed i suoceri dei Venditori i Signori... abitano ancora al momento nell'appartamento dell'immobile (si tratta dell'appartamento situato al 2 piano della casa situata in ... e gli Acquirenti danno il loro consenso a che essi utilizzino questo appartamento al più tardi fino al... Il fatto che ...continuino ad abitare nell'appartamento W3 al secondo piano, non impedisce quindi la consegna dell'oggetto della compravendita ed il pagamento del prezzo della compravendita ai Venditori, tuttavia, in conformità a quanto pattuito, fino al trasloco di il redattore contrattuale deve effettuare una trattenuta dal prezzo di acquisto pari a ..

Inoltre, il Signor ...ha diritto di continuare a utilizzare il garage e la cantina che si trovano al piano terra e nell'ufficio disegnato dell'appartamento Top 2 nella mappa allegata fino al massimo al... Ciò però non impedisce la consegna dell'oggetto della compravendita ed il pagamento del prezzo di acquisto ai Venditori. Tuttavia fino alla consegna di questo ufficio e di questa cantina il redattore del contratto ha l'obbligo di trattenere dal prezzo pattuito un ammontare pari a...

3. I fiduciari si dichiarano d'accordo che le amministrazioni fiduciarie assunte in relazione al contratto di acquisto in oggetto vengano registrate nel registro delle amministrazioni fiduciarie della Camera degli Avvocati di Salisburgo e che l'amministrazione fiduciaria venga svolta su un conto fiduciario mediante un meccanismo di controllo delle disposizioni bancarie. I fiduciari forniscono il loro consenso alla visione degli atti all'incaricato della revisione della Revisione Fiduciaria Volontaria della Camera degli Avvocati di Salisburgo e la dispensa dall'obbligo di riservatezza sulla gestione della amministrazione fiduciaria nei confronti di questi ultimi. I fiduciari forniscono inoltre il loro consenso a che l'amministratore fiduciario dispensi gli istituti di credito e finanziari coinvolti dal mantenimento dell'obbligo del segreto bancario (art. 38 della Legge austriaca sull'attività bancaria) in presenza dell'obbligo legale. I fiduciari forniscono il loro consenso a che nel caso di incapacità di agire o decesso del fiduciario oppure nel caso di perdita del diritto di esercitare l'avvocatura/la professione di avvocato, l'amministrazione fiduciaria possa essere esercitata e chiusa nel frattempo da un sostituto nominato allo scopo dalla Camera degli Avvocati di

Salisburgo. Nel caso che l'amministrazione fiduciaria debba fallire o non essere più sostenibile sul lungo periodo (in particolare nel caso in cui le azioni richieste relative al registro immobiliare non possano essere portate a termine) l'amministratore fiduciario ha diritto ad una liquidazione o, a suo giudizio, anche ad un deposito giudiziario della somma fiduciaria. Un annullamento del contratto di compravendita dell'oggetto della compravendita può avvenire soltanto con esplicito consenso del fiduciario. Le informazioni ai fiduciari possono essere inviate all'indirizzo dei fiduciari indicato nel contratto di compravendita dell'oggetto, tranne nel caso in cui i fiduciari abbiano indicato per iscritto un altro indirizzo.

4. Alle parti contrattuali è noto che esse sono tutte responsabili giuridicamente nei confronti dell'Ufficio Imposte per il pagamento dell'imposta sull'acquisto di terreni. L'imposta sull'acquisto di terreni ammonta al 3,5% del prezzo di acquisto e l'imposta di registrazione catastale all'1% del prezzo di acquisto dell'immobile devono essere versati insieme al prezzo di acquisto dell'immobile sul conto fiduciario dell'autore del contratto. Gli Acquirenti sono ugualmente legalmente responsabili per gli obblighi assunti derivanti dal presente contratto.

III. Garanzia, assenso, oneri:

1. Gli Acquirenti dichiarano di avere abbondantemente visitato l'oggetto della compravendita e che esso corrisponde ai loro scopi. Si tratta di una casa situata nel centro storico, nella parte antica della città, con una storia alle sue spalle di parecchie centinaia di anni e che è stata dichiarata monumento nazionale dalla Soprintendenza ai Beni culturali. L'oggetto della compravendita si trova in uno stato corrispondente alla sua età costruttiva, in particolare la soffitta abitabile non ha subito i necessari lavori di consolidamento e quindi sono visibili una serie di crepe sui muri e l'armatura del tetto è vecchia di parecchi secoli. Si rendono quindi necessari lavori di restauro dell'edificio.
2. Nel registro catastale sull'immobile ..sono presenti:
al numero progressivo catastale 1(dove sono contenute tutte le annotazioni ipotecarie) su una piccola camera a volta situata sulla soffitta esiste un diritto di utilizzo a favore di ... e sul numero progressivo catastale 29 è registrato un diritto di pegno di un massimo di ..Euro per la banca Popolare di Salisburgo, Consorzio a Responsabilità limitata.

3. Sull'immobile sulla quota materiale del numero progressivo del registro catastale è registrato un divieto reciproco di porre un gravame o di porlo in vendita e sul numero progressivo catastale 26 è registrato il diritto di pegno per la Banca Popolare di Salisburgo, Consorzio a responsabilità limitata per un ammontare massimo di...

Questi gravami non vengono accettati dagli Acquirenti e devono quindi essere cancellati a spese dei Venditori

(quei Venditori che sono responsabili per le loro quote).

La cancellazione dei diritti di pegno deve avvenire in modo che, sottraendolo dal prezzo di acquisto, venga pagato un importo necessario a cancellare il credito corrispondente al diritto di pegno. Questa somma deve essere sottratta catastalmente da quella quota del prezzo di acquisto che spetta a quel venditore sulle cui quote grava il diritto di pegno. Nel caso in cui questa somma non sia sufficiente, il credito garantito da pegno dovrà essere coperto dal restante prezzo di acquisto qualora gli altri Acquirenti si dimostrino d'accordo. L'autore del testo viene incaricato e autorizzato a mettersi in contatto con il creditore pignoratorio e a corrispondere quel saldo derivante dal prezzo di acquisto al creditore pignoratorio relativo al diritto di pegno dietro il rilascio di una quietanza di cancellazione, atto per il quale l'autore del testo non assume in merito alcun obbligo di verifica.

4. I venditori non garantiscono ne' per una superficie numericamente esattamente determinata, ne' per una determinata conformazione od altra caratteristica o redditività dell'oggetto della compravendita, ma garantiscono invece che l'oggetto della compravendita venga trasferito completamente e organicamente privo di gravami finanziari nella disponibilità degli Acquirenti e quindi che sull'oggetto della compravendita non gravino diritti di pegno, gravami ipotecari, servitù prediali, od altri diritti di terzi, monetari o non monetari, catastali od extracatastali; inoltre che sull'oggetto della compravendita non sussistano diritti di inventario a favore di terzi; tranne nel caso in cui nel presente contratto sia espressamente prevista un'accettazione dei gravami.
5. Per la cancellazione del diritto di utilizzo da parte diè necessario presentare una certificazione fiscale. E' stato stabilito che questo diritto di utilizzo deriva dal contratto di compravendita firmato in data ..che concede alla suddetta... allora venditrice, il diritto di utilizzo personale. Ai venditori ed anche ai loro genitori quali predecessori giuridici ...non è personalmente conosciuta ed essa

non ha fatto in ogni caso valere per i decenni successivi questo suo diritto di utilizzo. Si deve presumere che la signora ...sia deceduta già decenni or sono e perciò il suo diritto di utilizzo appare privo di oggetto. Nel caso in cui non possa essere presentato un certificato di morte della suddetta, la registrazione catastale di questo diritto di utilizzo può restare inalterata e la rimanenza in vigore di questo diritto di utilizzo non impedisce il pagamento del prezzo di acquisto ai venditori. I Venditori garantiscono però che questo diritto di utilizzo non verrà utilizzato in favore di alcuno, anche nel caso in cui la sua registrazione rimanga inalterata nel registro catastale.

Gli acquirenti vengono edotti del fatto che il passaggio vicino alla casa situata in ..gode di diritti di passaggio per i diversi abitanti delle case che si trovano dietro ad essa. Questi diritti, pur non essendo registrati catastalmente, comportano da parte degli Acquirenti un ulteriore obbligo di tolleranza nei confronti dei suddetti diritti di passaggio e senza che ciò comporti un aumento dei costi di acquisto del prezzo di acquisto dell'immobile.

7.Gli Acquirenti sono edotti del fatto che sull'immobile... esiste la proprietà di appartamento e dal titolo della proprietà di appartamento in base alla legge del 2002 che regola la proprietà di appartamento sussistono diritti ed obblighi connessi a questa fattispecie. SI rende inoltre edotti del fatto che non sussiste/non è stata costituita una riserva finanziaria in conformità all'§31 della legge del 2002 che regola la proprietà immobiliare. Gli Acquirenti prendono atto espressamente di ciò e rinunciano quindi alla corresponsione di una riserva finanziaria per future spese.

8.Inoltre agli Acquirenti vengono edotti del fatto che a causa della presenza della tutela cui è sottoposto l'immobile in quanto immobile di valore storico nazionale, su di esso sussistono disposizioni e limitazioni.

I Venditori garantiscono che nei confronti dell'oggetto della compravendita non sussistono diritti di terzi riguardo all'uso commerciale dei locali anche nella forma giuridica dell'affittuario. I Venditori garantiscono anche che attualmente abitano l'appartamento al secondo piano della casa sita in..., non hanno firmato alcun contratto di affitto dell'appartamento ed occupano l'appartamento, senza corrispondere l'affitto, in una sorta di affitto senza garanzie, di modo che l'appartamento può essere richiesto dal proprietario in un qualsiasi momento egli ritenga opportuno. Essi garantiscono esplicitamente che

al più tardi entro illasceranno l'appartamento. Essi assumono l'obbligo di soddisfare interamente gli Acquirenti dal punto di vista dell'integrità dell'appartamento. L'autore del contratto viene incaricato unilateralmente ed irrevocabilmente di trattenere dal prezzo di compravendita, e cioè dalla somma relativa all'appartamento W3 dell'immobile.., 10.000,00 Euro fino al momento in cui ... non abbiano lasciato l'appartamento da essi abitato in conformità agli accordi assunti.

Inoltre, l'autore del contratto assume l'incarico di trattenere 5.000 euro dal prezzo di acquisto dell'immobile che spettano ad ...fino al momento in cui i locali da lui utilizzati (Garage, cantina situati al piano terra, ufficio Top 2) non siano stati consegnati agli Acquirenti.

La trattenuta può essere quindi rimessa non appena gli Acquirenti confermino per iscritto all'autore del testo del contratto oppure, appena l'autore del testo sia in possesso di una sentenza passata in giudicato in cui si riconosca la legittimità del pagamento della trattenuta.

IV. Trasferimento del possesso:

Il trasferimento e l'accettazione dell'oggetto della compravendita nel possesso effettivo e godimento degli Acquirenti si verifica alla data della sottoscrizione del contratto nel momento del contemporaneo trapasso del rischio e del caso fortuito, onere e vantaggio legati al possesso dell'appartamento. La cessione comporta la condizione che l'intero prezzo di acquisto, insieme all'imposta sull'acquisto fondiario e l'imposta di registrazione catastale, sia stata versata sul conto fiduciario dell'autore del contratto. Questa data viene considerata la data di riferimento del contratto. In questa data tutti i diritti, obblighi, usufrutti e gravami vengono trasferiti dall'oggetto della compravendita agli Acquirenti.

La cessione dell'oggetto della compravendita avviene di norma nello stato in cui esso si trova ed è stato osservato più volte dagli acquirenti. Ciò significa che i Venditori hanno il diritto di lasciare l'oggetto della compravendita nelle condizioni in cui si trova al momento della vendita e non hanno l'obbligo di portare via con sé la mobilia o componenti mobili. Essi hanno però diritto fino al momento della cessione dell'immobile di rimuovere dall'oggetto della compravendita qualsiasi mobilia o componenti mobili che desiderino, ad eccezione della cucina o degli angoli dove viene servito il pranzo o la cena che devono in ogni caso rimanere parte

dell'immobile oggetto della compravendita. Nell'appartamento abitato da ...devono restare la cucina e la mobilia della camera da letto.

