

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge, le parti:

A promittente acquirente

Cognome e nome

Luogo e data di nascita

Residenza

Codice Fiscale

B promittente venditrice

Cognome e nome

Luogo e data di nascita

Residenza

Codice Fiscale

Convengono e stipulano quanto segue:

- 1) La parte promittente venditrice, promette e si obbliga a vendere alla parte promittente acquirente, che a sua volta promette e si obbliga ad acquistare per sé e/o per terze persone od enti che si riserva di indicare alla stipula dell'atto notarile, l'unità immobiliare appresso descritta e che precisamente forma oggetto del presente contratto:

Immobile sito in
Descrizione dell'immobile
Dati catastali

L'unità immobiliare è attualmente intestata a

Cognome e nome

Luogo e data di nascita

La parte promittente venditrice consegna alla parte promittente acquirente copia della seguente documentazione:

<input type="checkbox"/> atto di provenienza
<input type="checkbox"/> scheda identificativa catastale
<input type="checkbox"/> regolamento di condominio e tabella millesimale della porzione immobiliare in oggetto
<input type="checkbox"/> contratto di locazione.

- 2) La vendita sarà fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui detta unità immobiliare attualmente si trova, con diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, dipendenze, fissi ed infissi, servitù attive e passive e così come visti dalla parte promittente acquirente e dalla stessa trovati di suo gradimento.
- 3) La parte promittente venditrice dichiara di avere la piena e personale proprietà e la pacifica disponibilità per la vendita della suddetta unità immobiliare e che la stessa viene venduta libera da persone e cose ed altresì franca e libera da pesi e vincoli, da trascrizioni pregiudizievoli o ipoteche (*inserire eventuali eccezioni*)

Per quanto sopra, presta al riguardo la più ampia garanzia da evizione e da molestie nel possesso. Garantisce in particolare che l'immobile non è sottoposto alle norme della legge n.1089 del 1/6/1939 (tutela immobili storici) e che non ha nella storia della proprietà trasferimenti per donazioni, tali da rendere applicabile la norma dell'art. 563 del Codice civile.

La parte promittente venditrice dichiara inoltre:

- che l'intera unità immobiliare è pienamente conforme alle disposizioni delle norme e dei regolamenti urbanistici ed edilizi
- ma che in data è stata presentata regolare domanda di condono (*indicare gli estremi*).

Attesta inoltre che il reddito fondiario dell'immobile, oggetto della presente, è stato denunciato nell'ultima dichiarazione dei redditi e che si ripromette di farlo anche nella prossima, qualora non fosse stipulato il contratto notarile di trasferimento.

- 4) Nella futura vendita saranno compresi i diritti di comproprietà e ogni altro diritto sulle parti comuni dello stabile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto. Dette parti comuni sono indivisibili tra condòmini ed i diritti di questi ultimi in ordine alle stesse sono regolati nel Regolamento di Condominio - che la parte promittente acquirente si obbliga sin d'ora ad accettare in ogni sua parte per sé, eredi ed aventi causa - e, in assenza di tale regolamento, dalla legge, dagli usi e dalle consuetudini locali.

5) Il prezzo della futura vendita viene dalle parti di comune accordo pattuito in euro:

in cifre	In lettere
----------	------------

che la parte promittente acquirente si impegna a pagare alla parte promittente venditrice nei modi e nei termini seguenti:

a) quanto a euro		vengono versate contestualmente alla sottoscrizione della presente promessa di vendita,
<input type="checkbox"/> a titolo di caparra confirmatoria, oppure	<input type="checkbox"/> a titolo di acconto sul maggior prezzo e non di caparra	

somma che la parte promittente venditrice dichiara di aver ricevuto; rilasciando all'uopo relativa quietanza con la sottoscrizione della presente

- b) **quanto alla rimanente somma di euro**.....la stessa verrà corrisposta come segue:

b1 quanto a euro	Entro e non oltre il
b2 quanto a euro	a totale saldo del dovuto all'atto della stipula del rogito notarile di compravendita, contestualmente al quale sarà trasferito il possesso

Il saldo, o parte di esso, potrà essere anche corrisposto a mezzo mandato irrevocabile di accredito del netto ricavo di mutuo bancario che la parte promittente acquirente potrà istruire presso istituto di credito di sua scelta e con garanzia sull'immobile in oggetto.

- 6) Il rogito notarile dovrà essere stipulato **entro e non oltre il** _____ presso il Notaio scelto a cura della parte promittente acquirente, che si impegna a comunicare il nominativo dello stesso almeno una settimana prima della data fissata per l'atto.

Le spese inerenti e conseguenti l'atto definitivo di compravendita e quelle della presente scrittura sono a carico della parte promittente acquirente, mentre l'INVIM, se dovuta, sarà a carico della parte promittente venditrice.

Imposte e tasse sono a carico delle parti come per legge.

- 7) Le parti si danno reciprocamente atto e dichiarano che la presente promessa di compravendita, avendo esclusivamente valore obbligatorio tra le parti stesse, non determina ancora il trasferimento della proprietà dell'immobile in oggetto, il quale si verificherà unicamente, così come ogni altro effetto reale, con la stipulazione dell'atto pubblico notarile.

Da tale data gli utili e gli oneri della proprietà andranno rispettivamente a favore ed a carico della parte promittente acquirente.

Le spese condominiali per opere, solo approvate in preventivo oppure già eseguite, non ancora pagate in tutto o in parte al momento della stipulazione dell'atto pubblico, **saranno a carico di**
.....

- 8) Le spese di registro, di bollo e le altre eventuali inerenti, comprese le conseguenti ipoteche, soprattasse e sanzioni, comunque relative alla presente scrittura, saranno interamente a carico della parte che, non conformandosi a quanto in essa contenuto e previsto, darà causa al suo utilizzo ed alla sua eventuale produzione in giudizio.

Data

Parte promittente venditrice

Parte promittente acquirente

Ai sensi degli art. 1341 e 1342 c.c. le parti dichiarano di aver letto e di approvare specificamente gli articoli 2, 3, 4, 7 della presente scrittura.

Parte promittente venditrice

Parte promittente acquirente
