

# PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice copia originale, da valere in ogni miglior modo e forma tra i sottoscritti signori: -----

- *"dati venditori"* , che saranno in seguito per brevità denominati parte promittente venditrice.-----

-----

- *"dati acquirenti"* , che saranno in seguito per brevità denominati parte promissaria acquirente.-----

-----

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

**ART.1** - La parte promittente venditrice promette di cedere e vendere alla parte promissaria acquirente, che promette di acquistare per sé o per persone da nominarsi al rogito notarile, la seguente porzione immobiliare sita nel Comune di *"nome comune"*, nel fabbricato condominiale in via *"nome via"*, e più precisamente: -----

-----

*"descrizione dell'immobile"* , il tutto censito nel N.C.E.U. di detto comune al foglio *"numero foglio"* , mappale *"numero mappale"* come segue: **subalterno** *"numero subalterno"*, via *"nome via"*, piano *"piano appartamento"* , categoria *"indicare categoria"*, classe *"indicare classe"*, vani *"indicare vani"* , R.C. euro *"indicare rendita"*;-----

-----

alla porzione immobiliare in oggetto è compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni così come determinati dal regolamento di condominio, dalle relative tabelle millesimali e definiti dall' articolo 1117 del codice civile.-----

Provenienza-----

La porzione immobiliare in oggetto è pervenuta alla parte promittente venditrice tramite:-----

-----

*"indicare l'atto di provenienza con cui si è diventati proprietari"*. -----

Gli immobili in contratto vengono venduti ed acquistati a corpo e non a misura, come visti e graditi dalla parte promissaria acquirente, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e che la parte promittente venditrice si impegna a non mutare fino al momento del Rogito Notarile, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, manufatti ed accessori, usi, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive inerenti, così

come la parte promittente venditrice le possiede ed ha il diritto di possederle. -----

-----

**ART.2** - La vendita viene effettuata a corpo e al prezzo che viene di comune accordo stabilito (avuto riguardo alla situazione urbanistica, edilizia ed impiantistica delle unità immobiliari) ed accettato definitivamente tra le parti in € *“prezzo in cifre”* (diconsi **euro** *“prezzo in lettere”*) e che la parte promissaria acquirente si obbliga a pagare nei modi e termini seguenti: -----

- a) quanto a € *“indicare in cifre la caparra”* (diconsi **euro** *“indicare in lettere la caparra”*) a mezzo di *“indicare il mezzo di pagamento”* . Somma che viene versata da parte promissaria acquirente a parte promittente venditrice a titolo di caparra confirmatoria. La firma della presente scrittura ne costituisce quietanza .
- b) quanto a €. *“indicare in cifre la somma a saldo”* ( dicono **euro** *“indicare in lettere la somma a saldo”*), verranno versati dalla parte promissaria acquirente alla parte promittente venditrice tramite **assegni circolari**, contestualmente all'atto notarile che verrà stipulato dal Notaio *“indicare il notaio”*, a semplice sua convocazione, presso il suo studio o in luogo da lui ritenuto più opportuno entro la data del *“indicare la data di rogito”* -----

La parte promissaria acquirente dichiara che parte del saldo prezzo verrà corrisposto a mezzo di un mutuo ipotecario richiesto presso *“indicare l'istituto bancario scelto”* dove sono state già avviate tutte le pratiche istruttorie e non sono stati rilevati problemi ostativi per la sua concessione. L'importo richiesto sarà messo a disposizione di parte promittente venditrice contestualmente al rogito notarile.

In relazione all'eventuale pratica di mutuo, la parte promittente venditrice si impegna, previo appuntamento, a far visionare l'immobile alla parte promissaria acquirente o a tecnici di propria fiducia anche ai fini della redazione della perizia necessaria per l'ottenimento del detto mutuo.

A norma dell'art. 1, comma 63, lett. c) della legge 27/12/2019 n. 147 la parte promittente venditrice dichiara di *“indicare una delle opzioni”* **volersi avalere / non volersi avalere** di predetta disposizione di legge che prevede, il giorno del rogito, il deposito della somma relativa al saldo prezzo presso il Notaio rogante, fino ad avvenuta trascrizione del contratto di compravendita.

**ART.3** - La parte promittente venditrice garantisce la proprietà, la piena disponibilità e libertà dell'immobile in contratto da qualsiasi peso, canone, procedura o minaccia in corso di esproprio o di scorporo, privilegio, trascrizione pregiudizievole ad eccezione di *“indicare la presenza di ipoteche e/o pregiudizievoli”* ; in caso contrario la parte promittente venditrice resta obbligata per l'evizione ed i danni come per legge.-----

-----

**ART.4** – La proprietà e il godimento dell’immobile in oggetto si trasferiranno dalla parte promittente venditrice alla parte promissaria acquirente contestualmente alla data del rogito notarile.-----  
-----

La consegna dell’immobile libero da persone e cose avverrà alla data del *“indicare quando viene rilasciato l’immobile (prima/dopo/contestualmente al rogito)”*-----

La parte promittente venditrice dichiara sin da ora di regolarizzare tutte le spese di gestione condominiale, sia ordinarie che straordinarie deliberate, conteggiate alla data di effettiva consegna, e si impegna ad esibire contestualmente alla stipula dell’atto notarile una dichiarazione dell'amministratore del condominio attestante che tutte le spese condominiali fino a tale data sono state pagate, l'assenza di delibere per spese straordinarie e l'assenza liti in corso. -----La parte promittente venditrice si impegna, qualora dette spese straordinarie dovessero essere deliberate prima della data della stipula dell’atto notarile di compravendita a farsene carico. -----

**ART.5** - La parte promissaria acquirente si impegna ad accettare il regolamento di condominio attualmente in vigore. -----

**ART.6** – Le spese per l’atto notarile e per la registrazione della presente scrittura saranno interamente a carico della parte promissaria acquirente. L’onere e le spese per reperire ogni documentazione sugli immobili saranno a totale carico della parte promittente venditrice. -----

La parte promittente venditrice dichiara di essere già in possesso dell’attestato di certificazione energetica inerente l’immobile in oggetto.-----Di contro la parte promissaria acquirente dichiara di averne preso visione prima d’ora, ricevendone una copia.-----

**ART.7** – Il promittente venditore, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, ed agli effetti di cui alla L. 28.2.1985 n. 47, al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed al D. Lgs. 27.12.2002 n.301, ai sensi e per gli effetti di cui alle vigenti normative urbanistiche ed edilizie, attesta:

- che la costruzione di cui è parte quanto promesso in vendita, è stata eseguita in data ..... *“indicare estremi della concessione edilizia”* oppure anteriore al giorno 1° settembre 1967;
- che successivamente non sono state eseguite trasformazioni od opere necessitanti il rilascio di ulteriori licenze, concessioni, autorizzazioni di sorta o domande di concessione in sanatoria;

Il promittente venditore dichiara, e la parte promissaria acquirente ne prende atto di *“essere in possesso”* del certificato di agibilità rilasciato dal *“indicare nome del Comune, data ed estremi del rilascio”* oppure *“non essere in possesso”*, ma che nulla osta al suo ottenimento in quanto l’immobile in oggetto è immune da deficienze concrete e sostanziali che possano renderlo inidoneo all’uso cui è destinato. Altresì il promittente venditore

dichiara che quanto oggetto del presente atto medesimo è immune da vizi che lo rendano inidoneo all'uso cui è destinato o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore. -----

*"verificare preventivamente la conformità di quanto qui sopra dichiarato"*

**ART.8** - La parte promittente venditrice si impegna a consentire la visita delle unità immobiliari in contratto da parte di maestranze e tecnici individuati dalla parte promissaria acquirente al fine di poter questa stabilire, preventivare e organizzare i lavori di migliorie e ristrutturazione che ritiene necessario effettuare dopo il rogito notarile, nel periodo intercorrente tra la data odierna e la data di consegna effettiva, in giorni da concordare previo appuntamento. -----

**ART.9** - Qualora una delle parti non dovesse ottemperare alle condizioni indicate agli articoli di cui sopra ci si comporterà come previsto dalle leggi in materia. -----

**ART.10** - Le parti dichiarano che per le fasi di trattativa e per la conclusione del presente contratto preliminare non si sono avvalse dell'attività di un mediatore. ----

**ART.11** - Le spese per la registrazione della presente scrittura e per l'atto notarile, saranno interamente a carico della parte promissaria acquirente. -----

L'onere e la spesa per reperire ogni documentazione sull'immobile saranno a carico della parte promittente venditrice. -----

**ART.12** - La presente scrittura composta da *"indicare numero di pagine"* annulla e sostituisce ogni precedente accordo tra le parti sia scritto che verbale. Per tutto quanto non espressamente disciplinato nel presente preliminare le parti faranno riferimento alle norme di legge. -----

**ART.13** - Ogni ed eventuale controversia che dovesse insorgere tra le parti in merito all'interpretazione, esecuzione, adempimento o risoluzione del presente preliminare sarà devoluta alla cognizione ordinaria del Tribunale di *"indicare il foro competente"*. -----

**ART.14** - Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto in oggetto. -----

Interamente letto, confermato e liberamente sottoscritto. -----

*"indicare data e luogo di stipula"* -----

PARTE

PARTE

PROMISSARIA ACQUIRENTE

PROMITTENTE VENDITRICE

Agli effetti degli artt. 1341/1342 c.c. le parti contestualmente dichiarano di aver letto e approvato prima di firmare gli articoli: 2a) - 2b) condizioni di pagamento-caparra confirmatoria; 7) dichiarazioni edilizie ed urbanistiche 13) foro competente.

PARTE

PARTE

PROMISSARIA ACQUIRENTE

PROMITTENTE VENDITRICE

FAC-SIMILE