

# 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” ( diconsi 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 avvalere / non volersi avvalere** 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 inherente 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 defezioni 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**

**PROMISSARIA ACQUIRENTE**

**PARTE**

**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

PROMISSARIA ACQUIRENTE

PARTE

PROMITTENTE VENDITRICE

FAC-SIMILE