

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge, redatta in duplice originale, tra i sottoscritti:

Tizio, nat? a ? il ? e residente in ? in via ? n. ? codice fiscale ?

il quale, in merito al regime patrimoniale, dichiara di essere *celibe/nubile/coniugato in regime di comunione legale dei beni/coniugato in regime di separazione dei beni*;

(in seguito anche "parte promittente venditrice")

Caio, nat? a ? il ? e residente in ? in via ? n. ? codice fiscale ? il quale, in merito al regime patrimoniale, dichiara di essere *celibe/nubile/coniugato in regime di comunione legale dei beni/coniugato in regime di separazione dei beni*;

(in seguito anche "parte promittente acquirente");

si conviene quanto segue:

ART. 1 = OGGETTO. Tizio si obbliga a vendere a Caio che si obbliga ad acquistare, per sé e/o per persona fisica o giuridica di cui si riserva di nominare entro la stipula del rogito notarile, la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare ?

Al C.F. foglio ?. particella ?, ?

ART. 2 = PRECISAZIONI. Quanto in oggetto sarà trasferito dalla parte promittente venditrice nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù legalmente costituita, emergente dallo stato dei luoghi, attiva e passiva, apparente e non apparente, con i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, tali per legge e destinazione.

ART. 3 = PREZZO. Le parti convengono che il prezzo della futura vendita viene fin d'ora determinato in Euro ?.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.47 del D.P.R. n.445 del 28 dicembre 2000:

-- i sottoscritti dichiarano e convengono che il pattuito prezzo sarà corrisposto dalla promittente acquirente alla promittente venditrice, senza interessi, alla stipula del rogito definitivo a mezzo di assegni circolari e/ bonifico bancario e/o con il netto ricavato di un mutuo ipotecario che la parte promittente acquirente stessa richiederà a Banca di sua fiducia prima della stipula dell'atto definitivo di compravendita. A tal proposito convengono che l'eventuale somma mutuata - nei tempi tecnici e nelle modalità richieste dalla Banca mutuante -

sarà messa a disposizione della parte promittente venditrice all'atto definitivo di compravendita; la stessa venditrice, fin da ora, si obbliga a prestare contestualmente all'atto il proprio consenso all'iscrizione ipotecaria a garanzia del mutuo a farsi qualora la Banca dovesse richiederlo;

-- la parte promittente acquirente dichiara di corrispondere a quella venditrice, che rilascia quietanza salvo buon fine, Euro ? a mezzo di assegno bancario n. ? tratto dal conto corrente presso ? a titolo di a caparra confirmatoria. Tale importo, alla stipula dell'atto definitivo, sarà imputato a parte del prezzo.

La parte promittente acquirente dichiara che si avvarrà delle disposizioni di cui all'articolo 1, comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n.266, così come modificato dall'art.1, comma 309 della legge 27 dicembre 2006 n.296 (cd. prezzo valore).

In relazione alle facoltà di cui all'art.1 (commi 63 e 66) della Legge 27 dicembre 2013 n.147, come modificato dall'art.1 (comma 142) della Legge n.124 del 4 agosto 2017, le parti contraenti, e segnatamente la parte promittente acquirente, dichiarano di esserne state informate e, fin da ora, di non voler conferire al notaio rogante il definitivo alcun incarico al riguardo.

ART. 4 = PROVENIENZA. La parte promittente venditrice dichiara che quanto in oggetto è ad essa pervenuto con atto ?.

ART. 5 = GARANZIE. La parte promittente venditrice garantisce fin d'ora la parte promittente acquirente:

- - la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto promesso in vendita, per giusti e legittimi titoli, e la libertà dello stesso da pesi, vincoli anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, prestando le più ampie garanzie per ogni forma di evizione o molestia;

- - di essere al corrente con i pagamenti delle forniture di acqua, luce e gas, dei tributi diretti ed indiretti e tasse e imposte in genere relativi al cespite promesso in vendita, impegnandosi a corrispondere quelli eventualmente dovuti fino alla data di stipula dell'atto definitivo, anche se accertati o notificati in epoca posteriore;

- - l'assenza di qualsivoglia giudizio in corso, che coinvolga o possa coinvolgere, direttamente o indirettamente quanto oggetto del presente contratto, obbligandosi a tenere indenne la parte promittente acquirente da ogni peso,

onere o spesa possa sulla stessa ricadere in virtù e in occasione dei giudizi medesimi ovvero all'esito degli stessi;

- - che non vi sono oneri condominiali di ordinaria o straordinaria amministrazione maturati alla data odierna da corrispondere al condominio, né vi sono giudizi di natura condominiale in corso. Le parti si danno atto di essere edotte circa il contenuto normativo della legge 11 dicembre 2012 n.220 di riforma della disciplina in materia di condominio edilizio e, in particolare, dell'art.63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie. Dichiara e garantisce inoltre che non vi sono deliberazioni effettuate dall'assemblea del condominio riguardanti lavori condominiali da effettuare al fabbricato cui fa parte il cespite oggetto della presente scrittura privata né convocazioni assembleari aventi tale oggetto, obbligandosi di comunicare alla parte promittente acquirente tutte le eventuali convocazioni dell'assemblea condominiale dovessero essere indette nel corso dell'atto definitivo. La parte promittente venditrice si obbliga a consegnare alla stipula del definitivo, a quella promittente acquirente, idonea dichiarazione liberatoria sottoscritta dall'amministratore del condominio attestante che tutte le spese condominiali di ordinaria e straordinaria amministrazione fino alla consegna dell'immobile risultano pagate e che non vi sono delibere assembleari aventi ad oggetto lavori da effettuare al condominio;

- - della conformità dello stato dei luoghi dell'immobile rispetto alla planimetria depositata in Catasto, nonché della conformità della ditta catastale e della continuità delle trascrizioni.

ART. 6 = POSSESSO. La proprietà, il possesso e il materiale godimento passeranno alla parte promittente acquirente alla stipula del rogito definitivo.

ART. 7= MEDIAZIONE. Le sottoscritte parti, consapevoli delle sanzioni penali di cui all'art.76 del D.P.R. 445/2000, dichiarano di

(senza opera di mediazione)

non essersi avvalse dell'opera di mediatori immobiliari per la conclusione del presente accordo.

(con opera di mediazione)

essersi avvalse dell'opera del mediatore immobiliare per la conclusione del presente accordo, e precisamente:

-- esso alienante con l'opera del mediatore ? iscritto al n. ? del Reg. Affari di Affari in Mediazione presso la CCIAA di ?, partita IVA ? per la quale è stato corrisposto l'importo di Euro ? con ? giusta fattura n. ? del ?

-- esso acquirente con l'opera del mediatore ? iscritto al n. ? del Reg. Affari di Affari in Mediazione presso la CCIAA di ?, partita IVA ? per la quale è stato corrisposto l'importo di Euro ? con ? giusta fattura n. ? del ?

ART. 8 = DICHIARAZIONI URBANISTICHE; APE. La parte promittente venditrice

(se la costruzione è stata realizzata in data successiva al giorno 1 settembre 1967)

dichiara che la costruzione del fabbricato in oggetto è stata realizzata in virtù della ?

(se la costruzione è stata realizzata in data anteriore al giorno 1 settembre 1967)

consapevole delle sanzioni penali di cui all'art.76 del D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti dichiarazioni mendaci, nonché sui poteri di accertamento da parte dell'Amministrazione Finanziaria e sulle sanzioni amministrative applicabili per ipotesi di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano che il fabbricato cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato in epoca anteriore al primo settembre 1967, precisando che non sono intervenuti ulteriori mutamenti di destinazione, che avrebbero richiesto rilascio di concessione, autorizzazioni o permessi, né vi sono procedimenti sanzionatori in corso.

Le parti reciprocamente riconoscono che gli impianti posti a servizio dell'unità in oggetto sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui gli stessi sono stati realizzati.

La parte promittente venditrice si obbliga a consegnare in sede di stipula del contratto definitivo l'attestato di prestazione energetica, a sue esclusive cure e spese.

Agibilità ?

ART. 9 = TERMINI. Le parti convengono che l'atto definitivo di compravendita dovrà essere stipulato entro la data del ? presso notaio scelto dalla parte promittente acquirente.

ART. 10 = SPESE. Le spese del presente contratto cedono a carico dei sottoscritti in parti uguali, quelle dell'atto a stipularsi e dipendenti si convengono come per legge.

?, lì?

