

COMPRAVENDITA

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente scrittura privata, a valersi fra le parti a tutti gli effetti di legge fra:

..... nato/a a,il....., residente a ViaCod. Fisc., (se società indicare: denominazione sociale, nome del rappresentante legale pro tempore, sede legale, Part. Iva) promittente la vendita, in seguito denominata per brevità PROMITTENTE VENDITORE

E

.....nato/a a....il, residente a....Via.....Cod. Fisc. promittente l'acquisto, in appresso denominata per brevità PROMISSARIO ACQUIRENTE

Si conviene e si stipula quanto segue:

1) Oggetto del contratto

Il/la Sig.promette di cedere e vendere a..... che promette di acquistare, per sé o per persona fisica o giuridica che si riserva di dichiarare al momento della stipulazione del rogito notarile, nominativamente l'unità immobiliare ad uso sita in Via..... piano composta di n. ... vani, censita al N.C.E.U. di alla partita n...come segue: foglio ... mappale ... sub... piano ... zona...cat... Classe... Vani ...R.C. £ ...

Il tutto come meglio specificato nell'allegata planimetria controfirmata dalle parti, con diritto alla proporzionale quota di proprietà degli enti comuni quali risulteranno più precisamente in seguito.

La Promittente Venditrice dichiara che l'unità immobiliare sopra descritta è libera da persone e tale si impegna a mantenerla sino alla stipula del rogito.

Oppure

- E' occupata dalla stessa Promittente Venditrice che si impegna per sé e propri eredi ed aventi causa a consegnarla libera da persone e cose proprie contestualmente alla data di stipula del rogito notarile di cui al successivo art. 2.2.

- E' occupata da...(nome e cognome o denominazione sociale) in forza di contratto di locazione ad uso...(abitativo od altro) stipulato in data...per la durata di anni..., registrato a...in data..., per il quale è stata inviata tempestiva disdetta in data ...per la scadenza del..., ovvero è stata pronunciata dal Tribunale di ...ordinanza di convalida con provvedimento in ...data ed esecuzione in data..., come da documentazione allegata al presente atto (N.B. la nuova normativa sulle locazioni ad uso abitativo – legge n.431/98 – prevede all'art. 7 che condizione necessaria "per la messa in esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile locato è la dimostrazione che il contratto di locazione è stato registrato, che l'immobile stato denunciato ai fini dell'applicazione dell'ICI e che il reddito derivante dall'immobile medesimo è stato dichiarato ai fini dell'applicazione delle imposte sui redditi" E' dunque necessario che il venditore consegni copia del contratto registrato e che indichi gli estremi dell'ultima denuncia dell'unità immobiliare al quale il contratto si riferisce ai fini dell'applicazione dell'Ici, gli estremi dell'ultima dichiarazione dei redditi nella quale il reddito derivante dal contratto è stato dichiarato nonché gli estremi delle ricevute di versamento dell'Ici relative all'anno precedente a quello di competenza)

2) Condizioni di vendita

La vendita è fatta con i seguenti patti e condizioni:

2.1) dichiara la Promittente Venditrice che l'unità immobiliare descritta al punto 1) verrà ceduta libera da ogni affittanza (oppure occupata da...v. punto 1) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con la clausola "visto e piaciuto", comunque libera da vincoli, ipoteche o altre trascrizioni pregiudizievoli al diritto di proprietà eccezion fatta per...(indicare estremi eventuali trascrizioni ipotecarie) e ne garantisce tanto la piena proprietà quanto la legittima provenienza.

2.2) che l'atto notarile di trasferimento verrà stipulato entro e non oltre la data del...., termine essenziale, a semplice richiesta di una delle parti e con preavviso di giorni ..., presso il Notaio di gradimento della Promissaria Acquirente che sin d'ora viene designato nella persona di... (ovvero che la stessa indicherà)

3) Consegna e immissione in possesso

Il possesso e il materiale godimento dell'immobile in contratto si avrà con la stipula dell'atto notarile di trasferimento; da tale data in avanti saranno a carico e a favore della Promissaria Acquirente gli oneri e i frutti relativi.

La consegna e immissione in possesso dell'immobile in contratto è previsto per la data del...contestualmente alla stipula dell'atto notarile di trasferimento.

Qualora per dimostrato inadempimento della promittente venditrice il rogito notarile e pertanto la data di consegna dell'immobile non avverrà entro la data del..., da tale data sarà applicata a carico della Promittente Venditrice e a favore della Promissaria Acquirente una penale di £....per ogni giorno di ritardo.

4) Garanzie da evizione

La Promittente Venditrice si obbliga a prestare garanzia da evizione ai sensi di legge, dichiarando e garantendo che gli enti immobiliari in contratto sono di sua piena ed esclusiva proprietà (indicare estremi dell'atto di provenienza) e si impegna a trasferire gli stessi liberi da ipoteche, censi, livelli, canoni e trascrizioni pregiudizievoli al diritto di proprietà fatta eccezione per... (indicare estremi eventuali trascrizioni ipotecarie) e per servitù anche non apparenti.

5) Ulteriori garanzie

5.1) La Promittente Venditrice dichiara che relativamente al suddetto immobile non esistono arretrati di imposte, tasse e contributi di alcun genere, né sono pendenti pignoramenti, sequestri o altre procedure di natura civile, penale o amministrativa.

5.2) La Promittente Venditrice garantisce inoltre che in relazione all'unità immobiliare promessa in vendita sita nel Condominio di ..., non sussistono alla data del presente atto debiti per le precedenti gestioni e i pagamenti per la gestione in corso sono regolari e si impegna a produrre idonea dichiarazione liberatoria sottoscritta dall'amministratore del condominio contestualmente alla data di stipula del rogito, attestante che tutte le spese condominiali fino alla data di consegna sono già state pagate.

5.3) Dichiara infine la Promittente Venditrice che il reddito dell'immobile è stato regolarmente dichiarato nelle dichiarazioni dei redditi dei soggetti obbligati a tale adempimento.

6) Vendita a corpo e non a misura

L'unità immobiliare promessa in vendita sarà trasferita a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto e di consistenza in cui verrà a trovarsi all'atto del trasferimento, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, vincoli, accessioni e pertinenze, con ogni fisso ed infisso, con ogni servitù attiva e passiva, anche se non apparente.

Parte Promissaria Acquirente dichiara di essere edotta dello stato di conservazione dell'immobile oggetto della compravendita, di aver presso esatta visione dello stesso e delle parti comuni e di trovarli di proprio gradimento.

7) Prezzo e condizioni di pagamento

Il prezzo di vendita a corpo viene fissato in £... (+ IVA nei casi in cui è dovuta) che verrà corrisposto nel seguente modo:

1) quanto a £.= alla sottoscrizione del presente contratto preliminare a titolo di caparra confirmatoria di cui la Promittente Venditrice rilascia quietanza;

2) quanto a £....= in contanti o assegni circolari entro ila titolo di ulteriore acconto sul prezzo pattuito;

3) quanto a £. ...= (+ IVA nei casi in cui è dovuta) in contanti o assegni circolari a titolo di saldo del prezzo pattuito contestualmente alla stipula del rogito notarile per il trasferimento di proprietà.

In caso di mancato pagamento da parte della Promissaria Acquirente degli acconti nei termini previsti, nonché in caso di ritardo ad essa imputabile alla stipula del rogito notarile e del contestuale pagamento del saldo del prezzo, decorreranno a favore della Promittente Venditrice e a carico della Promissaria Acquirente gli interessi nella misura dell'attuale tasso ufficiale di sconto maggiorato di tre punti su tutte le parti di prezzo non ancora corrisposte, anche a titolo di penale

8) Oneri fiscali

Tutte le imposte, tasse vigenti e future, inerenti al presente contratto, le spese relative alla sua registrazione, saranno ad esclusivo carico della Promissaria Acquirente, a far data dalla consegna dell'immobile

A suo esclusivo carico si convengono pure gli oneri e le spese relative agli atti definitivi di trasferimento della proprietà dipendenti e conseguenti ad eccezione di quelli che, per legge, uso o convenzione sono a carico della Promittente Venditrice.

9) Pratiche da istruire dalla Promittente venditrice

La Promittente Venditrice espletterà tutte le pratiche necessarie al fine di rendere possibile la stipulazione del rogito fornendo tempestivamente al notaio designato ogni documento necessario.

La Promittente Venditrice si impegna pertanto a produrre all'atto del rogito notarile tutta la documentazione necessaria alla stipula, inerente in particolare la licenza edilizia, ad eventuali costruzioni in sanatoria edilizia.

Interamente letto, confermato e sottoscritto in duplice originale.

La Promittenti Venditrici

La Promissaria Acquirente

I sottoscritti dichiarano di aver preso conoscenza di tutto quanto precede e in particolare in particolare, ai sensi e per effetti di cui all'art.1341 c.c. i seguenti articoli:

art.1) oggetto del contratto

art.2) condizioni di vendita

art.3) consegna e immissione in possesso

art.4) garanzie da evizione

art.7) prezzo e condizioni di vendita

Consta il presente contratto di n... fogli interamente scritti a macchina, per una sola facciata di ogni foglio, essendo l'altra interamente bianca.

La Promittente Venditrice

La Promissaria Acquirente

..... li,

"); //-->