

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

Fra i sottoscritti:

Da una parte che sarà nel seguito di questo atto denominata "parte promessa venditrice";

Dall'altra parte: che stipula per sé o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare al momento della intestazione definitiva con l'atto notarile e che sarà nel seguito di questo atto denominata "parte promessa acquirente"

si conviene quanto segue:

- 1) La parte promessa venditrice si impegna a vendere alla parte promessa acquirente, che si impegna ad acquistare, i beni di cui alla seguente descrizione.
- 2) Descrizione: in Comune di, via appartamento al piano (.... fuori terra), di circa metri quadrati, composto di locali e servizi (con annesso vano/i a uso), il tutto meglio identificato nella/e planimetria/e qui allegata/e, di proprietà della parte promessa venditrice, e distinto nel NCEU come segue:

Confinante con:

- 3) Prezzo: Il prezzo è stato dalle parti convenuto in € pagato e da pagarsi come segue: € vengono pagate alla firma di questo contratto, a titolo di acconto e di caparra confirmatoria, e di detta somma la parte promessa venditrice rilascia quietanza. Di conseguenza, qualora la parte promessa acquirente risulti inadempiente agli obblighi previsti da questo contratto, la parte promessa venditrice potrà ritenerlo risolto trattenendo quanto come sopra versato a titolo di caparra. Qualora invece risulti inadempiente la parte promessa venditrice, sarà facoltà della parte promessa acquirente di chiedere l'esecuzione del contratto oppure pretendere la restituzione del doppio della caparra.

L'inadempimento dovrà essere contestato a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento nella quale dovrà essere stabilito un termine non inferiore a dieci giorni per l'adempimento delle obbligazioni assunte con questo contratto.

(Se esiste un precedente mutuo: Euro circa verranno pagate mediante accollo del residuo debito capitale del mutuo già gravante l'alloggio, dato atto che gli interessi saranno dovuti dalla parte promessa acquirente solo a partire dalla data del rogito; la parte promessa venditrice consegnerà insieme agli altri documenti la quietanza dell'ultima rata di mutuo pagata).

Il saldo di € verrà pagato, senza corresponsione di interessi, al rogito, che dovrà essere stipulato entro il

4) Il rogito verrà redatto dal notaio (salva la facoltà per la parte promessa acquirente di designare un altro notaio di sua fiducia) al quale la parte promessa venditrice consegnerà con almeno quindici giorni di anticipo la necessaria documentazione.

Sarà cura delle parti di comunicarsi la esatta data del rogito.

5) Questo contratto viene stipulato con riferimento all'attuale stato di fatto dei beni, ben noto alle parti, nonché alla loro consistenza (il contratto è a corpo e non a misura), e comprende fissi ed infissi, accessioni e pertinenze.

(In caso di appartamenti in condominio: la parte promessa acquirente si dichiara a conoscenza delle servitù e dei vincoli condominiali, nonché delle tabelle millesimali allegata al regolamento di condominio, che verrà o è stato consegnato alla stessa in copia).

La parte promessa acquirente dispensa la parte promessa venditrice dalla consegna degli originali titoli di proprietà.

6) Ai sensi e per gli effetti della legge n. 47/1985:

a) Per le case costruite prima del 1° settembre 1967:

la parte promessa venditrice dichiara che la casa è stata costruita a seguito del rilascio della licenza edilizia n. in data che viene consegnata in copia all'altra parte. (Oppure: viene allegata a questo atto la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante che la casa è stata costruita prima del 1° settembre 1967) (Nota bene: la dichiarazione deve essere autenticata).

- b) Per le case regolari iniziate dopo il 1° settembre 1967: la parte promessa venditrice dichiara che la casa è stata costruita a seguito del rilascio della licenza (o concessione) in data n.
- c) Per le case abusive ultimate entro il 1° ottobre 1983: la parte promessa venditrice dichiara che è stata rilasciata concessione in sanatoria in data n. che viene consegnata in copia alla parte promessa acquirente. (*Oppure*: viene qui allegata copia conforme della domanda di rilascio della concessione in sanatoria, insieme alla copia della ricevuta del versamento delle prime due rate).
- d) Per le case abusive che hanno già scontato sanzioni ai sensi di precedenti leggi: la parte promessa venditrice dichiara che sono state adempiute le prescrizioni dei provvedimenti sanzionatori di cui alla legge n. 1150/1942 (*Oppure*: legge n. 10/1977), come risulta dal certificato del Comune in data prot. n. che viene consegnato alla parte promessa acquirente in copia. (*Oppure*: se manca il certificato: la parte promessa venditrice dichiara che il Comune non ha rilasciato la certificazione dell'adempimento di quanto disposto per la sanatoria della legge n. 1150/1942 (o legge n. 10/1977), che detti obblighi sono stati adempiuti, ed allega copia conforme della domanda rivolta al Comune).
- e) Per le case costruite dopo l'entrata in vigore della legge n. 47/1985: la parte promessa venditrice dichiara che la casa è stata costruita a seguito del rilascio della concessione in data n. che viene consegnata in copia alla parte acquirente.
- (Se ne ricorrono i presupposti: La parte promessa venditrice dichiara che per i beni in contratto è stata integralmente pagata la sanzione pecuniaria di cui al provvedimento del sindaco in data come risulta dalla copia conforme della quietanza che qui si allega.
- f) La parte promessa venditrice garantisce che non sono state eseguite opere per le quali sarebbe stato necessario il rilascio di una licenza o concessione. (Se sono state eseguite, mettere le formule di cui al punto c).

La parte promessa venditrice garantisce la verità delle dichiarazioni di cui sopra, impegnandosi, in caso le dichiarazioni risultino non esatte e pregiudizievoli alla validità dell'acquisto, a rimborsare alla parte promessa acquirente il doppio della caparra.

La stessa si impegna inoltre a fare quanto necessario per l'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalle norme urbanistiche.

7) La parte promessa venditrice garantisce fin d'ora il pericolo di evizione, dichiarando che i beni sono di sua esclusiva proprietà, liberi da vincoli, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione

La stessa si impegna a non compiere atti relativi a detto immobile per tutto il tempo intercorrente tra oggi e la data del rogito.

In caso risultassero formalità pregiudizievoli diverse da quelle come sopra dichiarate (non cancellabili a cura e spese della parte promessa venditrice prima della firma del rogito), sarà facoltà della parte promessa acquirente di pretendere l'adempimento degli obblighi assunti e, in difetto, di chiedere la restituzione del doppio della caparra.

8) Per quanto riguarda la disponibilità, il possesso ed il godimento dell'immobile

a) Si conviene che la consegna avverrà per cui da tale data l'immobile sarà consegnato libero da persone e cose e da tale data saranno quindi a carico della parte promessa acquirente gli oneri di gestione e di manutenzione ordinaria, nonché gli oneri condominiali, e saranno a suo favore i redditi.

b) Si precisa che la proprietà si trasferirà solo con la firma del rogito.

c) La parte promessa venditrice garantisce che i beni sono liberi da vincoli di locazione (Oppure: dichiara che i beni sono affittati a e si impegna a consegnare alla parte promessa acquirente copia del contratto di affitto, ed a consegnare la cauzione e gli eventuali canoni anticipati, convenendosi che a partire dalla data del rogito l'affitto dovrà essere pagato al nuovo proprietario).

9) Solo le spese notarili e le imposte dovute sul trasferimento di proprietà saranno a carico della parte promessa acquirente; restano a carico della parte promessa venditrice le

imposte non accollabili all'acquirente, nonché le altre spese. Le spese di mediazione, pari al saranno a carico e dovranno essere pagate entro il

10) In ogni caso, compreso quello di cui al D.Lgs 28/2010, art. 5, comma 5, tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione al presente contratto o ad esso comunque riconducibili, comprese quelle inerenti la sua interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e/o risoluzione, saranno sottoposte al tentativo di conciliazione presso la B&B Professione Mediatore S.a.s. di Bertolini Luca & C. - iscritta presso il Ministero della Giustizia al n. 358 del registro degli organismi deputati a gestire tentativi di conciliazione – in base al regolamento di mediazione vigente. Il regolamento, le tabelle delle indennità e la modulistica in vigore al momento dell'attivazione della procedura sono consultabili all'indirizzo internet www.professionemediatore.it .

Agli effetti della registrazione le parti dichiarano fin d'ora quanto segue: Richiesta di eventuali agevolazioni fiscali

Luogo e data

....

Firme

....

....