



CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA (tra privati - immobili in condominio)

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge, tra le parti sottoscritte:
- Cognome e Nome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale (comunione legale o separazione dei beni per le persone coniugate)

in prosieguo denominato anche "parte promittente venditrice";

- Cognome e Nome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale (comunione legale o separazione dei beni per le persone coniugate)

in prosieguo denominata anche "parte promissaria acquirente";

si conviene e stipula quanto segue

1) Il signor <parte promittente venditrice> promette di vendere alla signora <parte promissaria acquirente> che si impegna ad acquistare per sè, persona, ditta o ente da nominare al momento della stipula del definitivo, l'intera piena proprietà delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di <>, Via <> n. <>, costituite da appartamento al piano <>, composto da <descrizione appartamento> nonché da pertinenziale autorimessa al piano <>.

Dette unità immobiliari sono così distinte al catasto:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI <>

<SEZIONE > - FOGLIO <>

Mappale <> subalterno <>, <indirizzo>, piano <>, zona censuaria <>, categoria <>, classe <>, vani <>, rendita catastale <>;

Mappale <> subalterno <>, <indirizzo>, piano <>, zona censuaria <>, categoria <>, classe <>, mq. <>, rendita catastale <>.

Confini. L'appartamento confina con: <>. L'autorimessa confina con: <>.

Nelle promessa vendita è pure compresa la quota di comproprietà delle parti del fabbricato comuni come per legge.

Più in generale si vuole promesso in vendita tutto quanto pervenuto al promittente venditore per:

atto di compravendita Notaio <> di <> in data <> n. <> di repertorio, registrato a <> il <> al n. <> serie <>, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di <> in data <> ai nn.ri <>/<>.

OPPURE

successione legittima/testamentaria in morte di <>, nato a <> il <>, deceduto a <> il <>, di cui la dichiarazione di successione registrata a <> il <> al n. <> vol. <> ed il relativo certificato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di <> in data <> ai nn.ri <>/<>.

2) La parte promittente venditrice garantisce la piena proprietà di quanto promesso in vendita, la sua disponibilità e la sua libertà da pesi, vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni

pregiudizievoli, (SE CI SONO IPOTECHE AGGIUNGERE: ad eccezione delle seguenti formalità eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di <>:

* ipoteca in data <> ai nn.ri <>/<> a favore di "<>", per un montante ipotecario di euro <>;

* ipoteca in data <> ai nn.ri <>/<> a favore di "<>", per un montante ipotecario di euro <>;

Con riferimento alle ipoteche predette, al momento dell'atto notarile definitivo di trasferimento le stesse dovranno esser state già cancellate ovvero dovrà almeno essere stato rilasciato idoneo atto notarile di assenso per la loro cancellazione da parte dell'Istituto creditore. OVVERO, qualora le Parti intendano avvalersi della procedura introdotta con la legge 40/2007 (e purchè ne ricorrano i presupposti perché essa possa trovare applicazione), essere stata rilasciata dalla banca creditrice quietanza di estinzione del debito con impegno a provvedere alla cancellazione ai sensi della legge citata).

L'immobile suddescritto dovrà essere, al momento della stipula dell'atto notarile, a cura e spese della parte promittente venditrice, reso libero se risultassero ulteriori iscrizioni ipotecarie e/o pregiudizievoli, oltre ad essere nella piena disponibilità della parte promittente venditrice.

L'immobile dovrà essere altresì libero da persone e cose anche interposte.

La presenza di iscrizioni ipotecarie e/o trascrizioni pregiudizievoli ovvero di altre formalità a gravare sulla proprietà, nonché l'indisponibilità dell'immobile in capo alla parte promittente venditrice, quale che ne possa essere la causa, produrranno "ipso iure" la risoluzione del presente contratto ex art. 1456 c.c.

Quanto in oggetto viene promesso in vendita a corpo e non a misura, con ogni annesso, connesso, pertinenza, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti.

Le parti convengono inoltre che l'immobile verrà trasferito nello stato di fatto in cui si trova intendendosi perciò in normale stato di conservazione ed esente da vizi occulti che possano comprometterne il normale uso così come dichiarato dalla parte promittente venditrice.

IMPIANTI. In ordine alle norme di sicurezza degli impianti, ai sensi e per gli effetti del decreto ministeriale del 22 gennaio 2008 numero 37,

(1^ IPOTESI: Impianti conformi e possesso della relativa documentazione)

la parte promittente venditrice garantisce che tali impianti sono conformi alla vigente normativa e dichiara di essere in possesso della relativa documentazione amministrativa e tecnica e del libretto di uso e manutenzione nonché delle dichiarazioni di cui all'articolo 13 del citato decreto; documenti tutti che si obbliga a consegnare alla parte acquirente non oltre l'atto definitivo.

Convengono fin d'ora espressamente le parti che intendono / non intendono allegare all'atto di trasferimento le dichiarazioni di cui allo stesso 13.

(2^ IPOTESI: Impianti non conformi - oneri e spese per conformità e documentazione a carico della parte promissaria acquirente)

la parte promittente venditrice dichiara, ai fini dell'articolo 13 del citato decreto, che i seguenti impianti installati nell'immobile non sono attualmente conformi alla vigente normativa (scegliere quello/i che ricorrono):

a) impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;

b) impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere;

c) impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed areazione dei locali;

d) impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;

- e) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali;
- f) impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g) impianti di protezione antincendio.

convenendo le parti che è obbligo della parte promissaria acquirente, che lo assume, di procedere a quanto necessario per ottenere tale conformità e la relativa documentazione prima del trasferimento, affinché la parte alienante possa adempiere alle prescrizioni di cui al citato articolo, essendosi tenuto conto dei relativi oneri e spese a carico della parte promissaria, che li assume, nella determinazione del corrispettivo.

Tale documentazione dovrà essere consegnata, non oltre la data del trasferimento, dalla parte promissaria acquirente alla parte promittente venditrice ai fini degli adempimenti di cui all'articolo 13 del decreto; si conviene altresì, fin d'ora espressamente fra le parti che intendono / non intendono allegare all'atto definitivo le dichiarazioni in tale articolo previste.

CLAUSOLA EVENTUALE - IMPIANTI ELETTRICI INSTALLATI ANTE 13 MARZO 1990

Per quanto attiene, in particolare, agli impianti elettrici, la parte promittente venditrice dichiara e garantisce che sono stati installati in data precedente al 13 marzo 1990, che rivestono i requisiti di cui al comma 3 dell'articolo 6 del citato decreto ministeriale e pertanto, essendo l'immobile in oggetto (e le sue pertinenze) ad uso abitativo, si considerano adeguati alla vigente normativa sulla sicurezza.

La parte promittente venditrice si obbliga a consegnare la relativa dichiarazione di rispondenza \ conformità entro il termine convenuto per la stipulazione per atto pubblico.

Convengono fin d'ora espressamente le parti che intendono / non intendono allegare all'atto di trasferimento le dichiarazioni di cui allo stesso 13.

SPESE CONDOMINIALI. La parte promittente venditrice garantisce altresì l'assenza di debiti pregressi relativi alle spese condominiali, nonchè si impegna, per la data del definitivo di vendita, a saldare eventuali pendenze della gestione fino alla data dell'atto di trasferimento della proprietà, garantendo anche il compratore per richieste future e salvo conguagli da effettuarsi al termine dell'anno di gestione.

Le spese per interventi di manutenzione straordinaria già deliberati dall'assemblea condominiale alla data del definitivo, ancorchè non ancora eseguiti, rimarranno a carico di parte promittente venditrice.

3) Per quanto possa occorrere, benchè il presente contratto non abbia natura traslativa o costitutiva di diritti reali, la parte promittente venditrice, ai sensi della normativa urbanistica ed edilizia vigente dichiara:

1 ^ IPOTESI (FABBRICATI EDIFICATI DOPO L'1 SETTEMBRE 1967) che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato in forza di licenza edilizia / concessione edilizia / permesso di costruire rilasciato dal Comune di <> in data <> n. <> e successiva variante n. <> in data <> e dichiarato abitabile /agibile a far data dal <> con provvedimento in data <> prot. N. <>.

2^ IPOTESI (FABBRICATI EDIFICATI PRIMA DEL 1 SETTEMBRE 1967) consapevole delle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci o comunque non rispondenti al vero, ai sensi e per gli effetti degli artt. 3, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, che le opere di costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto sono iniziate in data anteriore al giorno 1 settembre.

IN OGNI CASO, AGGIUNGERE GLI ESTREMI DELLE EVENTUALI AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI IN SANATORIA RILASCIATE DAL COMUNE COMPETENTE SUCCESSIVAMENTE.

Dichiara e garantisce inoltre che quanto in oggetto è immune da vizi per i quali siano stati

adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 legge 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni o per i quali dovesse richiedersi concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi della legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni e leggi successive e che pertanto l'immobile deve ritenersi conforme ed in regola con la normativa urbanistica ed edilizia.

4) L'atto notarile definitivo dovrà essere stipulato entro e non oltre il giorno <> a ministero di Notaio a scelta di parte promissaria acquirente. Contestualmente alla stipula di tale contratto la parte acquirente verrà immessa nel possesso dell'immobile compravenduto. Le parti dichiarano che l'utilità economica del contratto e l'interesse della stipula del medesimo andranno perduti con l'inutile decorso del termine, che dichiarano quindi essere essenziale.

La parte promittente venditrice si obbliga a produrre al Notaio che sarà incaricato tutta la documentazione necessaria per l'istruzione della pratica almeno trenta giorni prima della data come sopra stabilita per il rogito.

5) Al momento della stipula del contratto notarile definitivo le somme versate a titolo di caparra confirmatoria saranno computate in conto prezzo dell'immobile.

Le spese, imposte e tasse per l'atto notarile definitivo saranno a carico della parte promissaria acquirente ad eccezione delle spese eventualmente tecniche, connesse e dipendenti che saranno a carico della parte promittente venditrice nonché delle imposte e tasse per legge comunque a carico di quest'ultima.

6) Il prezzo della vendita viene convenuto ed accettato dalle parti nella somma di euro <> (in cifre ed in lettere).

7) Detto prezzo è regolato come segue:

a - per quanto ad euro <> (in cifre ed in lettere), a titolo di caparra confirmatoria, vengono versati dalla parte promissaria acquirente alla promittente venditrice contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto preliminare a mezzo di:

VARIE IPOTESI:

* assegno bancario non trasferibile numero <> emesso in data odierna tratto sulla banca "<>" – Agenzia di <>, CAB <> ABI <>, dell'importo di euro <>;

* assegno circolare non trasferibile numero <> emesso in data odierna dalla banca "<>" – Agenzia di <>, CAB <> ABI <>, dell'importo di euro <>;

pertanto, per detto e tanto importo, la parte promittente venditrice, con la sottoscrizione del presente contratto e salvo buon fine del citato titolo di credito, rilascia alla promissaria acquirente, corrispondente quietanza;

b – per quanto all'importo ancora dovuto a saldo, pari ad euro <> (in cifre ed in lettere), questo dovrà essere pagato con idonei mezzi di pagamento a copertura garantita, e nel rispetto della disciplina valutaria ed antiriciclaggio vigente, contestualmente alla sottoscrizione del contratto notarile definitivo.

8) Per quanto occorrer possa, in ottemperanza a quanto disposto con il D.L. 04/07/2006 n° 223 convertito con modifiche nella legge 04/08/2006 n° 248, le parti contraenti consapevoli della responsabilità penale a cui possono andare in contro in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace dichiarazione di dati sotto la loro personale responsabilità DICHIARANO:

- La parte promittente venditrice che il presente contratto preliminare di compravendita immobiliare è stato concluso con l'intervento, quale mediatore ai sensi dell'art. 1754 ss. Codice civile dell'agenzia "<>", codice fiscale <>, partita iva <>, con sede in <>, iscritta al

registro imprese della C.C.I.A.A. di <> al N° <>, numero di iscrizione al ruolo agenti di affari in mediazione <>, in persona del suo legale rappresentante Sig. <>, nato a <> il <>, codice fiscale <>, iscritto al ruolo agenti di affari in mediazione tenuto presso la C.C.I.A.A. di <> al N° <> versando alla stessa la somma di euro <> (IVA compresa) a titolo di compenso mediante assegno bancario trasferibile / non trasferibile numero <> emesso in data <> tratto sulla banca "<>" – Agenzia di <>, CAB <> ABI <>, dell'importo di euro <>;

- La parte promissaria acquirente che il presente contratto preliminare di compravendita immobiliare è stato concluso con l'intervento, quale mediatore ai sensi dell'art. 1754 ss. Codice civile dell'agenzia "<>", codice fiscale <>, partita iva <>, con sede in <>, iscritta al registro imprese della C.C.I.A.A. di <> al N° <>, numero di iscrizione al ruolo agenti di affari in mediazione <>, in persona del suo legale rappresentante Sig. <>, nato a <> il <>, codice fiscale <>, iscritto al ruolo agenti di affari in mediazione tenuto presso la C.C.I.A.A. di <> al N° <> versando alla stessa la somma di euro <> (IVA compresa) a titolo di compenso mediante assegno bancario trasferibile / non trasferibile numero <> emesso in data <> tratto sulla banca "<>" – Agenzia di <>, CAB <> ABI <>, dell'importo di euro <>.

Tenuto conto di quanto stabilito dalla vigente normativa in ordine alla solidarietà tributaria del mediatore per il pagamento delle imposte e tasse relative alla registrazione del presente contratto preliminare, le parti conferiscono mandato alla predetta Agenzia - e per essa al suo legale rappresentante - affinché ne curi la registrazione per loro conto, versando alla stessa le relative somme che si quantificano in euro <> (imposta fissa di registro euro 168 + 0,5% sull'ammontare della caparra).

9) Tutte le clausole, gli elementi, obblighi ed oneri e quant'altro contenuti nel presente atto si intendono elementi essenziali a cui è subordinato l'acquisto e la mancanza o la non osservanza anche di uno solo di tali requisiti produrrà ipso iure la risoluzione del contratto ex art.1456 e seguenti C.C. dando luogo alle responsabilità conseguenti.

Le spese del presente contratto nonché quelle inerenti e conseguenti sono a carico della parte promissaria acquirente, salvo solo quanto per legge a carico della parte promittente venditrice e salvo quanto diversamente più sopra convenuto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Luogo e data