

COMPROMESSO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente scrittura privata, da valere in ogni miglior modo e forma tra:

La società " _____ " S.p.A. con sede in _____, piazza _____ n. __, capitale sociale £.100.000.000.000.=, iscritta presso la cancelleria del Tribunale di _____ al n. _____ Reg. Soc., iscritta presso la C.C.I.A.A. di _____ al n. _____, C.F. e P.I. _____, qui rappresentata dall'amministratore delegato _____, nato a _____ il giorno _____ domiciliato per la carica presso la sede sociale, munito degli idonei poteri in forza del vigente statuto sociale, di seguito denominata anche parte promittente venditrice;

Il Sig. _____ nato a _____ il giorno _____ e residente in _____, via _____ n. __, C.F. _____, di seguito denominato anche parte promissaria acquirente;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art.1: La società " _____ " S.p.A. nella persona dell'amministratore delegato _____ si obbliga a vendere al Sig. _____ che accetta e si obbliga ad acquistare per sé, persona, ente o società che si riserva di nominare entro la data fissata per il rogito notarile le seguenti unità immobiliari site nel comune di _____ (___), via _____ n. _____:

a) appartamento posto al _____ piano, costituito da _____ con relativa cantina al piano seminterrato e solaio, rilevabile al N.C.E.U. di _____, Sez. Cen. _____, alla partita n. _____, foglio n. _____, mappale n. _____, subalterno n. ____, via _____, P. __, Vani _____, Cat. A/3, Cl. _____, RCL. _____;

b) posto auto al piano interrato indicato alla citata partita del N.C.E.U., foglio n. _____, con il mappale n. _____, subalterno n. _____, via _____ sn, P. __, Mq _____, Cat. C/6, Cl. _____, RCL. _____

Confini:

a) del _____ al _____ piano: a nord unità immobiliare al mapp. _____ sub. _____, a est prospetto sulla via _____, a sud prospetto su proprietà _____, a ovest scala e passaggio comuni;

b) della cantina al piano interrato: a nord cantina al mapp. ____ sub. ____, a est muro di confine, a sud passaggio comune, a ovest cantina al mapp. ____ sub. ____;

c) del posto auto al piano interrato: a nord posto auto al mapp. ____ sub. ____, a est spazio di manovra, a sud posto auto al mapp. ____ sub. ____, a ovest cantine annesse alle unità immobiliari al mapp. _____ sub. ____ e sub. _____.

Art.2: La promessa di compravendita si intende effettuata ed accettata a corpo e non a misura con riferimento agli artt. 1538 e 1539 Codice Civile.

Art.3: L'unità immobiliare ceduta risulta occupata dal conduttore Sig. _____

Art.4: Le parti, per una migliore identificazione dell'immobile promesso in vendita, fanno anche riferimento alle planimetrie, da loro controfirmate, che, allegate sotto la lettera "A", costituiscono parte integrante e sostanziale della presente scrittura privata.

Art.5: L'immobile in oggetto è pervenuto alla parte promittente venditrice con atto di _____ del Notaio Dott. _____ di _____ in data _____ al repertorio n. _____ ed alla raccolta n. _____, registrato a Bergamo il _____ al n. _____ serie _____.

Art.6: Il prezzo della presente compravendita è stabilito ed accettato dalle parti in Lit. _____ = (_____) oltre l'IVA determinata ai sensi di legge che parte promissaria acquirente si obbliga a pagare nei modi e nei termini seguenti:

a) Lit. _____ = (_____) vengono versati alla firma della presente scrittura privata a titolo di caparra confirmatoria che diverrà acconto prezzo esclusivamente nel momento della sottoscrizione del contratto notarile definitivo di compravendita, di cui parte promittente venditrice con la firma della presente rilascia ampia quietanza;

b) Lit. _____ = (_____) versati a saldo, alla stipula del rogito notarile di compravendita, in contanti o assegno circolare.

Art.7: Il rogito notarile di compravendita verrà stipulato presso il notaio Dott. _____ con ufficio in _____ via _____ n. ____ Tel. _____ entro e non oltre il _____ previo convocazione e comunque non prima dell'avvenuto o contestuale saldo del prezzo

della compravendita e della cancellazione, a cura e spese di parte venditrice, di eventuali ipoteche ora iscritte sull'immobile compravenduto impegnandosi quest'ultima, fin da ora, a produrre, entro la data del rogito, gli eventuali relativi atti di cancellazione di ipoteca.

Art.8: Quanto alienato sarà trasmesso ed acquisito dalla parte promissaria acquirente con ogni accessione e pertinenza, con le eventuali servitù di ogni genere, sia attive che passive, anche non dichiarate, e non apparenti così come è pervenuto alla parte venditrice, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con gli effetti e le garanzie disposte dalla legge e con specifica garanzia circa la inesistenza di iscrizioni ipotecarie, di trascrizioni e vincoli pregiudizievoli.

Art.9: La consegna delle porzioni immobiliari oggetto di cessione con la presente scrittura sarà effettuata entro e non oltre la data del rogito notarile di compravendita.

Art.10: I rischi, i frutti e gli oneri relativi ai beni in oggetto, nonché i tributi inerenti andranno a beneficio e a carico della parte promissaria acquirente a decorrere dalla data del rogito notarile di compravendita.

Art.11: Le spese e le tasse per l'atto notarile e tecniche connesse e dipendenti sono specificatamente a carico della parte promissaria acquirente.

Art.12: Eventuali pratiche per l'ottenimento di mutui saranno a carico di parte promissaria acquirente, così come oneri, costi, interessi anche di preammortamento.

Art.13: La parte promittente venditrice garantisce che l'immobile in oggetto è conforme alle norme edificatorie indicate nella

concessione edilizia rilasciata dal Sindaco di _____ in data _____ n. _____ reg. costr. e n. _____ prot. gen. e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

Art.14: La parte promissaria acquirente dichiara di avere i requisiti richiesti dalla nota II-bis all'art.1 della tariffa, parte prima, allegata al DPR 26 aprile 1986 n.131 richiamata dal DPR 26 ottobre 1972 n. 633 al numero 21 della tabella A allegata, che prevede la riduzione dell'aliquota I.V.A. al 4% nei casi di acquisto dell'abitazione principale. Pertanto la parte promissaria acquirente, dichiarando espressamente che al momento dell'intestazione l'immobile acquistato sarà ubicato nel comune di residenza o se diverso in quello in cui la stessa svolge la propria attività lavorativa e che non possederà altro fabbricato o porzione di fabbricato idoneo ad abitazione, afferma che intende usufruire delle citate agevolazioni fiscali e richiede di conseguenza l'applicazione dell'I.V.A. agevolata anche sulle eventuali fatture dei pagamenti in acconto. *(Verificare i riferimenti legislativi in vigore alla data della sottoscrizione)*

Art.15: Tutte le controversie che potessero insorgere tra le parti, in dipendenza ed in relazione alla esecuzione ed interpretazione del presente atto, saranno deferite alla decisione di tre arbitri che saranno nominati uno per ciascuna delle parti, il terzo dai due così nominati o, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale di _____, il quale, se necessario, nominerà l'arbitro per la parte che non vi avesse provveduto. Il Collegio Arbitrale avrà sede in Bergamo, deciderà secondo la procedura dell'arbitrato irrituale ed agirà senza formalità di procedura.

Fatto, letto, confermato e sottoscritto in _____,

oggi li _____

PROMITTENTE VENDITRICE

PROMISSARIA ACQUIRENTE

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341-1342 del Codice Civile le parti dichiarano di aver ben ponderato, discusso ed accettato specificatamente tutte le clausole ed in particolare: gli artt. n. 3 (vendita a corpo e non a misura) e n. 4 (prezzo) nella loro totalità, l'art. n. 5 (termine di stipula del rogito notarile), l'art. n. 6 (termine di consegna degli immobili), l'art. n. 7, l'art. 8 (libertà da ipoteche), l'art. n. 9, l'art. n. 10 (decorrenza di oneri e tributi), l'art. n. 11 (spese notarili e tecniche annesse e connesse), l'art. n. 12 (costi di mutui), l'art. n. 13 (conformità urbanistica), , l'art. n. 14 (agevolazioni fiscali) e l'art. n. 15 (clausola compromissoria).

PROMITTENTE VENDITRICE

PROMISSARIA ACQUIRENTE