

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Il giorno ____ del mese di ____ dell'anno duemila____ con il presente atto i signori:

- (nome e cognome) nato a _____ il giorno _____ e residente a _____ in Via _____ Codice fiscale _____, nel presente atto “parte promittente venditrice”
- (nome e cognome) nata a _____ il giorno _____ e residente a _____ in Via _____ Codice fiscale _____, nel presente atto “parte promittente venditrice”
- (nome e cognome) nato a _____ il giorno _____ e residente a _____ in Via _____ Codice fiscale _____, nel presente atto “parte promissaria acquirente”
- (nome e cognome) nata a _____ il giorno _____ e residente a _____ in Via _____ Codice fiscale _____, nel presente atto “parte promissaria acquirente”

Convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1) Oggetto

I signori _____ promettono di vendere ai signori _____ che si obbligano ad acquistare il seguente bene immobile sito in (comune, frazione, indirizzo)_____:

- appartamento posto al piano _____ composto da (*descrivere sommariamente*) soggiorno, cucina, due camere, bagno censito al catasto dei fabbricati del Comune di _____ nel foglio di mappa _____ particella _____ subalterno _____ categoria _____, classe _____ consistenza catastale vani _____, superficie catastale mq _____ rendita catastale euro _____.

Articolo 2) Prezzo

Le parti dichiarano che il prezzo è stato convenuto in complessivi euro _____,00 (*prezzo in lettere/00*), il cui pagamento viene così regolato:

- quanto a euro _____,00 (_____/00) vengono versati in data odierna a mezzo assegno circolare n. _____ emesso da _____, contestualmente alla firma del presente atto a titolo di caparra confirmatoria e la parte promittente venditrice ne rilascia corrispondente quietanza tramite sottoscrizione del presente atto; tale somma verrà imputata ad anticipo di prezzo al momento della stipula del contratto definitivo;

- quanto a euro _____,00 (_____/00) verranno pagati al momento della stipula del contratto definitivo, [in parte anche mediante mandato irrevocabile all'incasso da eseguirsi al momento dell'erogazione del finanziamento che la parte promissaria acquirente ha richiesto ad Istituto di sua fiducia] .[[Parte del pagamento è destinata irrevocabilmente all'estinzione del mutuo ipotecario aperto dalla parte promittente venditrice e cancellazione dell'ipoteca gravante sull'immobile]].

Il contratto definitivo dovrà stipularsi avanti ad un notaio scelto dalla parte promissaria acquirente entro il _____.

Sulle somme come sopra dilazionate non correranno interessi di sorta.

Articolo 3) Stato dell'immobile

Quanto in oggetto viene promesso in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui esso attualmente si trova, con tutti gli accessori e pertinenze, parti di comproprietà condominiale, azioni, ragioni, servitù attive e passive, anche in base ai titoli di provenienza qui integralmente richiamati, obbligandosi la parte promittente venditrice a mantenerlo in tale stato sino alla data del contratto definitivo .

Articolo 4) Garanzie

La parte promittente venditrice dichiara:

- di prestare fin da ora tutte le garanzie di legge per ogni caso di evizione;
- di garantire la proprietà e disponibilità di quanto promesso in vendita nonché la libertà da diritti altrui e da gravami di qualsiasi natura, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali e iscrizioni ipotecarie ad eccezione ipoteca a garanzia di mutuo che verrà estinto al momento della stipula del contratto definitivo ;
- di non essere a conoscenza dell'esistenza di vizi strutturali del fabbricato;
- di essere in pari con il pagamento di tutte le utenze, spese, imposte, tasse e quant'altro relativo a quanto in oggetto;
- che per l'immobile in oggetto non è stato concluso alcun contratto di locazione e che pertanto non esistono soggetti aventi diritto di prelazione ai sensi delle leggi n. 392/1978 e n. 431/1998; *(altrimenti specificare gli estremi del contratto, la durata, i dati dell'inquilino e gli accordi relativi a questa locazione dopo il passaggio di proprietà)*

- di obbligarsi a mantenere quanto promesso in vendita in tale stato e di farsi carico di ogni onere o spesa fino alla data del contratto definitivo.

Articolo 5) Condominio

La parte promittente venditrice dichiara che l'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato per il quale è costituito condominio (*o non è costituito condominio*).

A tale riguardo dichiara che non risulta deliberata prima della data odierna l'esecuzione di opere di straordinaria manutenzione e non vi sono cause pendenti in cui sia coinvolto il condominio.

Le parti convengono che le spese per eventuali opere di straordinaria manutenzione deliberate dopo la data odierna resteranno a carico della parte promittente venditrice fino alla data dell'atto definitivo di compravendita.

Articolo 6) Provenienza

I beni su descritti sono pervenuti alla parte venditrice per atti ai rogiti del notaio _____ in data _____ rep. _____

Articolo 7) Urbanistica

Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in tema di urbanistica, la parte promittente venditrice dichiara:

- che l'immobile oggetto del presente atto è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 (*o specificare la data di edificazione se successiva*), e successivamente a tale data sono state apportate le seguenti modifiche :

Elencare tutte le autorizzazioni edilizie, DIA, SCIA intervenute con descrizione dei lavori effettuati (ampliamento, diversa distribuzione spazi interni ecc.) _____

- che non sono stati posti in essere interventi edilizi abusivi, né sono stati mai adottati i provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della legge n. 47/1985.

La parte promittente venditrice garantisce pertanto l'agibilità dell'immobile in oggetto.

Articolo 8) Regime patrimoniale

Ai sensi delle leggi n. 151/1975 e 52/1985 i signori _____ dichiarano di essere (*coniugati in comunione dei beni, in separazione dei beni, già coniugati liberi allo stato attuale, in fase di separazione*), mentre i signori _____ dichiarano di essere _____.

Articolo 9) Effetti

Gli effetti giuridici ed economici del trasferimento della proprietà decorreranno dalla data di stipula del contratto definitivo. L'immissione nel possesso legale dell'immobile, libero da persone o cose (*oppure con diritto di locazione come sopra specificato*), dovrà avvenire al più tardi entro _____

Articolo 10) soluzione stragiudiziale delle controversie

Qualsiasi controversia concernente il presente contratto o collegata allo stesso, comprese quelle relative alla sua interpretazione, validità, esecuzione e risoluzione, sarà sottoposta ad un tentativo di mediazione avanti ad un Ente Abilitato ai sensi di legge, scelto dalla parte istante, purchè operante nel territorio della provincia di _____, secondo la procedura prevista dall'ente scelto.

Letto approvato e sottoscritto .

(luogo)_____, (data)_____

(Nominativi delle parti)

(firma per esteso)

