

Con la presente scrittura privata, da valere a ogni effetto di legge, i signori:

- _____ nato a _____ il giorno _____, residente a _____, via _____ n. _____, codice fiscale _____, di stato civile _____, in prosieguo denominata anche "Parte Promittente Venditrice";

- _____, nato a _____ il giorno _____, residente a _____, via _____ n. _____, codice fiscale _____, di stato civile _____, in prosieguo denominato anche "Parte Promissaria Acquirente",

convengono e stipulano quanto segue

1. Oggetto del contratto

_____ si obbliga a cedere e vendere a _____, che si obbliga ad acquistare per sé, persona, impresa o ente da nominare al momento della stipula del definitivo, l'intera piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di _____, via _____ n. _____, al piano _____, con relativi accessori e pertinenze, il tutto così distinto in catasto:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI _____ SEZIONE _____
_____ - FOGLIO _____
Mappale _____ Subalterno _____, z.c. _____, classe, _____, categoria _____, rendita catastale _____ vani o superficie _____
CONFINI: _____ . Salvi i più precisi e come in fatto.

PLANIMETRIA: a esatta identificazione di quanto promesso in vendita e della sua consistenza e confinazione le Parti fanno espresso riferimento alla planimetria catastale che, dalle stesse controfirmata, si allega al presente atto sotto la lettera " _____ " e che le Parti dichiarano e riconoscono essere conforme allo stato di fatto.

PARTI COMUNI: nella promessa vendita è pure compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato di cui è di compendio quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e ss. c.c., per destinazione o per titolo.

PROVENIENZA: dichiara la Parte Promittente Venditrice che il diritto di piena proprietà su quanto forma oggetto di quest'atto è a essa pervenuto come segue:

- atto di compravendita notaio _____ di _____ in data con il n. _____ di Repertorio, ivi registrato il giorno al n. _____ atti [] e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di _____ in data ai n.ri _____ ;
oppure

Per effetto del presente contratto, pertanto, la Parte Promittente Venditrice rimane obbligata a prestare il proprio consenso per la stipula del contratto definitivo, e a procurare alla Parte Promissaria Acquirente l'acquisto del diritto di proprietà, come meglio sopra descritto

2. Garanzie della Parte Promittente Venditrice

La Parte Promittente Venditrice garantisce la piena proprietà dell'immobile de quo, l'agibilità, la sua disponibilità e la sua libertà da pesi, vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (se ci sono formalità), a eccezione della seguente formalità eseguita presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di _____: _____

L'immobile sopra descritto dovrà essere, al momento della stipula dell'atto notarile definitivo, nella piena disponibilità della Parte Promittente Venditrice e libero da persone 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, e comprende ogni annesso e connesso, pertinenza, servitù attive e passive se e in quanto esistenti, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio, ex art. 1117 c.c., come risulta dal Regolamento di condominio allegato e parte integrante e sostanziale del presente atto.

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.

La Parte Promittente Venditrice presta fin d'ora tutte le garanzie di legge.

3. Dichiarazioni urbanistiche e di conformità amministrativa

IPOTESI - IMMOBILI REALIZZATI ANTE 1° SETTEMBRE 1967 Per quanto possa occorrere, benché il presente contratto non abbia natura traslativa o costitutiva di diritti reali, LA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE DICHIARA, ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia, CHE LE OPERE DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO IN OGGETTO SONO INIZIATE IN DATA ANTERIORE AL GIORNO 1° SETTEMBRE 1967 (ipotesi eventuale) e che successivamente il Comune di _____ ha rilasciato i seguenti provvedimenti:

- concessione _____;

- sanatoria_____.

Dichiara e garantisce che pertanto l'immobile deve ritenersi conforme e in regola con la normativa urbanistica ed edilizia.

4. Stipula dell'atto definitivo di compravendita

L'atto notarile definitivo di compravendita dovrà essere stipulato entro e non oltre il giorno _____ a ministero di notaio a scelta di Parte Promissaria Acquirente e contestualmente al rogito la Parte Promissaria Acquirente sarà immessa nel possesso e detenzione dell'immobile.

La Parte Promittente Venditrice si obbliga a produrre al notaio che sarà incaricato tutta la documentazione necessaria per l'istruzione della pratica almeno venti giorni prima della data come sopra stabilita per il rogito e si impegna a ottemperare a quanto necessario, ove ne ricorra il caso, per far constare la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie nonché l'allineamento degli intestatari catastali e con le risultanze dei registri immobiliari.

5. Caparra e ripartizione delle spese dell'atto definitivo

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 a eccezione delle spese eventualmente tecniche, connesse e dipendenti che saranno a carico della Parte Promittente Venditrice e salvo quanto altro per legge.

6. Prezzo e pagamento

Il prezzo della vendita viene convenuto e accettato dalle Parti nella somma di euro_____, _____, ed è regolato come segue:

- euro_____ , _____ , a titolo di caparra confirmatoria, sono stati versati già prima d'ora dalla parte promissaria acquirente alla parte promittente venditrice a mezzo degli assegni circolari infra citati e per detto e tanto importo la Parte Promittente Venditrice rilascia corrispondente quietanza;
- euro_____ , _____, ancora dovuti a saldo, dovranno essere pagati, a mezzo di assegni circolari/bonifico bancario e nel rispetto della normativa valutaria vigente, contestualmente alla sottoscrizione del contratto notarile definitivo di compravendita.

7. Ripartizione delle spese dell'atto preliminare di compravendita

In considerazione di quanto stabilito dalla normativa vigente 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 all'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 _____. Le spese del presente contratto inerenti e conseguenti sono a carico della Parte Promissaria Acquirente, salvo solo quanto per legge diversamente stabilito.

Luogo e data_____

Letto, firmato e sottoscritto

PARTE	PROMITTENTE	VENDITRICE	PARTE	PROMISSARIA	ACQUIRENTE
_____			_____		