

## CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA IMMOBILIARE

L'anno duemilaotto, il giorno del mese di , in XXXX, tra i sottoscritti signori

### PER UNA PARTE

, nato a () il giorno , residente a , Via n. int. , codice fiscale , nel prosieguo semplicemente denominato "parte promittente venditrice";

### PER ALTRA PARTE

, nato a (), il giorno , residente a , Via n. int. , codice fiscale , nel prosieguo semplicemente denominato "parte promissaria acquirente";

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

### ARTICOLO 1

Parte promittente venditrice promette di vendere a parte promissaria acquirente, che promette di acquistare, per sé o per persone fisiche o giuridiche, Enti che si riserva di nominare sino alla data fissata per la stipulazione del rogito notarile, la sottodescritta unità immobiliare facente parte dell'edificio sito in XX Via XX civico numero X (X): appartamento contraddistinto con il numero interno X (X), composta da , posto al piano in ascendere, confinante ,ed iscritta al N.C.E.U. del Comune di XX, Sez. , foglio, part., ZC , Cat. , Classe, rendita catastale XX, salvo migliore descrizione, più precisi confini, e dati catastali, l'errore o l'omissione dei quali non potrà invalidare il presente contratto.

E' altresì compresa nella presente promessa di vendita l'autorimessa/cantina posta al piano del medesimo edificio ed iscritta al N.C.E.U. del Comune di Genova, Sez.

### ARTICOLO 2

Parte promittente venditrice dichiara che quanto promesso in vendita è attualmente, e sarà al momento convenuto per il rogito, libero da iscrizioni, trascrizioni di

pregiudizio, diritti di terzi a qualunque titolo, debiti, privilegi erariali per imposte indirette.

### **ARTICOLO 3**

Parte promittente venditrice, in previsione degli adempimenti di cui all'art. 40 legge 28 febbraio 1985 numero 47, dichiara che la costruzione dell'edificio cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto risulta iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967, e che sulla medesima non sono stati effettuati interventi o modifiche richiedenti l'assentimento di un provvedimento amministrativo.

### **ARTICOLO 4**

L'unità immobiliare in oggetto sarà trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e piaciuta dalla parte promissaria acquirente ai sensi degli artt. 1490 e 1491 del Codice Civile, con tutti gli inerenti diritti reali, servitù attive, passive e legali, passi, accessi, dipendenze, pertinenze ed inerenze, fissi ed infissi, quota di comproprietà di legge e da regolamento di condominio delle parti comuni dell'edificio, usi e consuetudini, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, così come pervenuta a parte promittente venditrice in forza dei titoli di proprietà e del possesso.

### **ARTICOLO 5**

Ove l'immobile in oggetto risultasse gravato da iscrizioni o trascrizioni in pregiudizio (ipoteche, sequestri, pignoramenti) non cancellabili a cura e spese della parte promittente venditrice prima della firma dell'atto notarile o lo stesso non risultasse conforme alla normativa urbanistica sì da pregiudicare la validità dell'acquisto, sarà facoltà della parte promittente acquirente di pretendere l'adempimento degli obblighi assunti o solo in caso di mancato adempimento di chiedere la restituzione del doppio della caparra.

## ARTICOLO 6

Il possesso e il godimento dell'immobile, libero da persone e cose, decorreranno dalla data dell'atto notarile di vendita, dalla quale data tutte le spese e gli oneri che graveranno l'immobile in oggetto, saranno a carico della parte acquirente. In particolare relativamente alla spese di amministrazione inerenti l'immobile promesso in vendita, le parti convengono quanto segue:

- quanto alle spese di ordinaria amministrazione, esse saranno a carico della parte promissaria acquirente dalla data di stipula dell'atto pubblico di vendita;
- quanto alle spese di straordinaria amministrazione, rimarranno a carico della parte promittente venditrice quelle relative ad opere già eseguite o comunque già deliberate alla data dell'atto di stipula dell'atto pubblico di vendita, mentre saranno a carico della parte promissaria acquirente quelle deliberate successivamente.

### Oppure

A partire dalla data odierna parte promissaria acquirente viene immessa nella detenzione dell'immobile oggetto della presente promessa del quale ne diviene a tutti gli effetti custode e da tale data faranno capo allo stesso i relativi oneri compresi quelli condominiali di ordinaria e straordinaria amministrazione.

L'immissione nella detenzione è effettuata al solo scopo di consentire l'esecuzione di lavori di riattamento dell'immobile che il promissario acquirente effettuerà a sua cura spese e responsabilità e previo ottenimento delle prescritte autorizzazioni anche condominiali, manlevando parte promittente venditrice da ogni responsabilità al riguardo anche verso terzi.

Nel caso di risoluzione del presente contratto, per causa non imputabile a parte venditrice, il promissario acquirente, salva la facoltà dei proprietari di richiedere la

rimessione in pristino, nulla potrà richiedere per rimborso, spese o indennità per addizioni e/o migliorie.

#### ARTICOLO 7

Il rogito sarà stipulato entro e non oltre il XX, XX, 2008, termine essenziale.

#### ARTICOLO 8

La vendita avverrà a corpo, e non a misura, al prezzo che di comune accordo si stabilisce in **Euro .000,00 (/00)**, che parte promissaria acquirente si impegna a pagare nei modi e nei termini seguenti:

- **Euro .000,00 (/00)**, sono stati già versati a titolo di caparra confirmatoria a mezzo assegno n° XXXX tratto sulla Banca XX;

- **Euro .000,00 (/00)** sono versati oggi a titolo di caparra confirmatoria a mezzo assegno circolare n° XXXX emesso dalla Banca XX, e con la firma della presente parte promittente venditrice rilascia ampia quietanza in conto prezzo della complessiva somma di Euro 000,00 (,00);

- **Euro .000,00 (,00)**, costituenti il residuo prezzo, saranno versate dalla parte promissaria acquirente, contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento, da effettuarsi presso il Notaio designato e di fiducia della parte promissaria acquirente.

Dette somme non saranno nel frattempo produttive di interesse alcuno.

#### ARTICOLO 9

Nel caso in cui, antecedentemente o contestualmente alla stipula dell'atto di vendita, la parte acquirente dovesse stipulare un contratto di finanziamento ipotecario, la parte venditrice si adeguerà alle modalità di erogazione normalmente usate dall'istituto prescelto.

**ARTICOLO 10**

Le spese imposte e le tasse per la stipula dell'atto pubblico e di ogni altra spesa dallo stesso dipendente, sono a carico di promittente acquirente

**ARTICOLO 11**

Le parti di comune accordo convengono che il presente preliminare di vendita non sia autenticato da Notaio; e contestualmente dichiarano di essere a conoscenza dell'obbligo di registrazione del presente contratto preliminare, presso l'Agenzia del Territorio competente.

**ARTICOLO 12**

Ai sensi della legge 26 giugno 1990 numero 165, la parte promittente venditrice attesta che i redditi prodotti dall'immobile promesso in vendita sono stati e saranno regolarmente inseriti nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione sarà scaduto alla data dell'atto di trasferimento.

Letto, approvato e sottoscritto

Venditore

Acquirente

