

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA IMMOBILIARE

Con il presente accordo negoziale, avente forza di legge tra i signori:

Futuro Dante Causa:

- _____
_____;
- _____
_____;

I quali intervengono nel presente atto in proprio ed anche in qualità di,

e che nel prosieguo del presente accordo saranno indicati anche all'unanimità "futura parte cedente"

Futuro Avente Causa:

- _____
_____;
- _____
_____;

I quali nel prosieguo del presente atto saranno indicati anche all'unanimità "futura parte cessionaria".

PREMESSO

- Che tra i Sigg.ri _____ è intercorrente un rapporto di parentela/coniugo _____ e che attualmente gli stessi si trovano rispettivamente nello stato civile ' _____ ' ed in regime patrimoniale di _____;
- che il suddetto immobile con relative pertinenze, servitù attive e passive, e accessori è pervenuto in ditta alla futura cedente mediante atto pubblico di compravendita stipulato in _____ (_____), il _____, a repertorio n. _____, raccolta n. _____, giusto rogito a patrocinio del Notaio _____, così come ben noto alle parti contraenti;
- che il suddetto immobile è gravato dal peso di servitù _____ costituitasi in data _____ per tramite di scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio _____ in _____ a repertorio n. _____, e di cui alla formalità trascritta nei registri della Conservatoria al Reg. Generale n. _____ e Part. _____ del _____;
- che l'intero immobile in argomento (a valere anche per tutte le pertinenze e gli accessori che lo compongono), è altresì gravato dal peso di ipoteca volontaria, concessa a garanzia di mutuo ipotecario in data _____, accesa con atto pubblico a rogito del Dott. _____, Notaro in _____, a repertorio n. _____, e iscritta nei registri della conservatoria di _____ al n. _____ del reg. generale e al n. _____ del reg. particolare, in data _____ in favore della Banca _____, a fronte di un capitale iniziale erogato di ammontare pari ad €. _____ (euro _____/00) dei quali, alla data odierna, residua un debito di quota capitale di €. _____ (euro _____) e con ultima rata in scadenza _____

al _____;

- che per il compendio dedotto in contratto sono in corso di richiesta e produzione il Certificato di destinazione urbanistica, la relazione tecnica integrata di conformità edilizio-catastale e la certificazione energetica degli edifici, i quali saranno prodotti in sede di stipula dell'atto definitivo;
- che gli impianti (elettrici, termoidraulici, riscaldamento, condizionamento, ecc..) serventi l'unità immobiliare anzidetta sono in perfetta efficienza e ove occorra, dotati delle idonee certificazioni di conformità previsti *ex lege*;
- che è volontà dei Sigg.ri _____ vendere detto immobile con annesse pertinenze, accessorie e servitù attive e passive;
- che è volontà dei Sigg.ri _____, fra i quali non interviene/interviene rapporto di coniugo o parentela, acquistare il menzionato immobile residenziale.

TUTTO CIO' PREMESSO

e ratificato quale parte integrante e sostanziale del presente accordo negoziale, le parti intendono convenire in questa sede gli elementi essenziali che saranno traslati nell'atto definitivo di compravendita, tra i quali si annoverano:

a) Oggetto:

Oggetto di futura compravendita sarà l'immobile ad uso abitativo di proprietà della futura cedente, con annesse pertinenze e servitù attive e passive, e meglio identificati al NCT e NCEU di _____, come segue:

Fabbricati iscritti presso il NCEU del Comune di _____:

Foglio _____,	Mappale _____,	Sub. _____	Categoria Catastale _____,	Classe _____	Vani
utili o superficie _____			e Rendita Catastale Euro _____		
Foglio _____,	Mappale _____,	Sub. _____	Categoria Catastale _____,	Classe _____	Vani
utili o superficie _____			e Rendita Catastale Euro _____		
Foglio _____,	Mappale _____,	Sub. _____	Categoria Catastale _____,	Classe _____	Vani
utili o superficie _____			e Rendita Catastale Euro _____		

Terreni Agricoli iscritti al Catasto Terreni del Comune di _____:

Fg. _____	Part. _____	Qual. _____	Cl. _____	Superficie: ha _____ are _____ ca _____	RD: €. _____	RA: €. _____
Fg. _____	Part. _____	Qual. _____	Cl. _____	Superficie: ha _____ are _____ ca _____	RD: €. _____	RA: €. _____

per una superficie complessiva di ettari catastali _____._____.

Il tutto viene promesso in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente con ogni azione, ragione, pertinenza, servitù attiva e passiva e quant'altro, così come meglio risulta identificato dai certificati catastali e dalle planimetrie, che vengono allegate in copia alla presente scrittura negoziale, e per le quali la parte futura cessionaria dichiara in proposito di averne presa visione, di aver preso piena conoscenza della consistenza e dei confini dell'immobile e delle sue pertinenze, di riconoscerne la conformità allo stato dei fatti, e di aver trovato il tutto di pieno gradimento.

b) Prezzo e Caparra:

Il prezzo della futura compravendita viene concordemente convenuto a corpo, in complessivi €. _____

(euro _____), da regolarsi con le seguenti modalità:

- €. _____ (euro _____) vengono corrisposti in questa sede a mezzo di assegno bancario/circolare n. _____ tratto sull'istituto bancario _____, filiale di _____ (____), emesso a all'ordine della futura parte cedente che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 c.c., e a garanzia degli impegni assunti dalla parti, fungerà da caparra confirmatoria ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1385 c.c., nonché da principio di pagamento, e per la quale parte futura cedente con l'apposizione della propria firma in calce al presente atto, ne rilascia ampia quietanza liberatoria;

- €. _____ (euro _____), ancora dovuti a saldo, saranno corrisposti a mezzo di uno o più assegni circolari/bancari, nel rispetto della normativa valutaria e antiriciclaggio vigente, contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita, innanzi al notaio scelto dalla futura parte cessionaria.

A tal proposito, la parte futura cessionaria dichiara che, detto saldo o parte di esso verrà pagato mediante utilizzazione delle somme che riceverà a titolo di _____ (mutuo ipotecario/prestito/finanziamento, ...) dall'istituto di credito di sua fiducia, con atto da stipularsi contestualmente o immediatamente dopo l'atto definitivo di compravendita.

c) Garanzie sulla futura compravendita e rispetto alle obbligazioni dedotte in contratto

Garantisce la futura cedente la piena proprietà e disponibilità dell'immobile *de quo*, l'agibilità, la sua disponibilità e la sua libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di ogni genere, altre formalità passive, gravami di conduzione, servitù coattive, ipoteche, vizi o pericoli di evizioni, ad eccezione solo di quanto riportato in premessa che la futura acquirente dichiara di ben conoscere e accettare.

Le parti si danno atto in proposito che detta ipoteca dovrà essere cancellata entro la data del contratto definitivo di compravendita, o contestualmente a tale evento a cura e spese della parte futura cedente.

Oltre ad essere nella piena disponibilità della futura cedente, l'immobile e sue pertinenze, alla data di perfezionamento della compravendita dovrà altresì, essere libero da persone, anche interposte e sgombero da eventuali beni mobili, salva diversa pattuizione fra le parti, in riferimento agli arredi e/o suppellettili in esso giacenti, che nel caso fossero ricompresi nella compravendita, saranno da definirsi con apposito verbale e idonea documentazione fotografica.

Quanto in oggetto viene promesso in vendita a corpo e non a misura, comprensivo di ogni annesso e connesso, pertinenza, servitù attiva e passiva, se ed in quanto esistenti, nonché comprensiva delle parti condominiali dell'edificio, ex Art. 1117 c.c., in ragione della proporzionale quota ad esso riconducibili, così come risultante dal Regolamento Condominiale e dalle correlative tabelle millesimali che vengono allegate in copia e costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto. In proposito la futura cedente dichiara che non esistono pendenze condominiali per contributi ordinari e spese straordinarie, e che non vi sono liti pendenti relative a questioni condominiali con altri condomini ovvero anche nei confronti dell'amministratore condominiale. Si da atto che le spese risultanti dalle delibere condominiali sino alla data di stipula rimarranno a carico della futura cedente sino alla data di consegna

dell'immobile alla futura cessionaria.

Qualora dalla data di sottoscrizione del presente accordo negoziale, e sino alla data della stipula notarile le predette garanzie venissero a ridursi o a mancare del tutto, pregiudicando la futura compravendita, detta indisponibilità produrrà *ipso iure* la risoluzione del presente contratto ex Art. 1456 c.c., e la futura parte cedente sarà tenuta, oltre alla restituzione della caparra confirmatoria ricevuta in questa sede, a corrispondere alla futura cessionaria, l'indennità risarcitoria prevista *ex lege* ai sensi e per gli effetti dell'art. 1223 c.c., in egual modo sarà tenuta a risponderne parte futura acquirente qualora non si formalizzasse la compravendita per sua colpa, negligenza o inadempimento.

d) Stipula dell'atto definitivo di compravendita

La stipula dell'atto definitivo di compravendita dovrà avvenire entro e non oltre il _____ a ministero di notaio scelto a cura della futura parte cessionaria, con preavviso da comunicarsi alla controparte almeno 20 (venti) giorni prima, e con effetti attivi e passivi nonché immissione nel possesso e nella detenzione dell'immobile contestualmente al rogito.

La parte futura cedente, si impegna a produrre al notaio che riceverà la stipula tutta la documentazione necessaria per l'istruzione della pratica almeno 10 (dieci) giorni prima della data stabilita per il rogito e, ai sensi di quanto disposto dall'art. 19, co. 14 D.L. 31/05/2010, n. 78, convertito con modifiche dalla L. 30/07/2010 n. 122, si impegna altresì ad ottemperare a quanto necessario, ove ne ricorra il caso, per far constatare la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché la rispondenza degli intestatari con le risultanze dei registri immobiliari.

e) Controversie

Le eventuali controversie che dovessero insorgere in relazione al presente negozio giuridico, saranno deferite al servizio di conciliazione istituito presso la camera di commercio di riferimento territoriale per l'immobile. Qualora fallisse ogni tentativo di conciliazione promosso, sarà esclusivamente competente il Foro previsto per legge.

f) Richiamo alle norme di riferimento

Per quanto non espressamente previsto nella presente scrittura privata, le parti fanno riferimento alla norme del codice civile e alle altre norme speciali vigenti nel territorio dello stato Italiano.

g) Privacy

Con l'apposizione delle proprie firme in calce al presente negozio giuridico, le parti si autorizzano vicendevolmente ad utilizzare i propri dati, nel rispetto della vigente normativa sulla privacy Reg. Ue 2016/679 e D.Lgs 196/2003, per tutte le formalità riconnesse alla citata compravendita.

h) Spese di registrazione, imposte e tasse

Le spese di stesura e registrazione della presente scrittura, incluse le imposte e tasse inerenti e conseguenti, sono a carico della futura cessionaria, fatto salvo quanto per legge posto a carico della futura cedente.

Letto, approvato in ogni singola parte e sottoscritto dalle parti.

_____, (____), li _____

Per la Parte Futura Cedente

Per la parte futura Acquirente

Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 1341 c.c., le parti dichiarano che le disposizioni del presente accordo sono state il frutto di continue negoziazioni e non sono state pertanto predisposte unilateralmente; tuttavia con l'intento di rinunciare fin da ora alla possibilità di far valere in via di azione o di eccezione la vessatorietà di tutte od alcune delle clausole di cui al presente accordo preliminare, le parti dichiarano espressamente di voler sottoscrivere ed approvare gli artt. b), c), d), e), f) e h).

Per la Parte Futura Cedente

Per la parte futura Acquirente

Anteprima