CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

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

* **(Tizio)** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il giorno **, residente a**\_\_\_ , via\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ n.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , codice fiscale \_\_\_\_**, di stato civile** , in prosieguo denominata anche "Parte Promittente Venditrice";
* **(Caio)** ***, 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**

La Parte Promittente Venditrice si obbliga a cedere e vendere alla Parte Promissaria Acquirente, che si obbliga ad acquistare per sé o per persona da nominare, l’intera piena proprietà dell’unità immobiliare sita nel Comune di \_\_\_\_\_\_\_\_\_**, via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ n.**, costituita da \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 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: le Parti fanno espresso riferimento alla planimetria catastale che si allega al presente atto sotto la lettera “\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ”, riconoscendone la conformità allo stato di fatto.

PARTI COMUNI: nella promessa vendita è compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi degli artt. 1117 e ss. c.c.

PROVENIENZA: la Parte Promittente Venditrice dichiara di aver acquistato il diritto di proprietà mediante:

* Atto di compravendita rogato dal notaio \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , Rep. n. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, registrato il giorno \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; oppure
* Successione \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ registrata a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ vol. \_\_\_\_\_\_\_\_, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Per effetto del presente contratto, la Parte Promittente Venditrice rimane obbligata a prestare il proprio consenso per la stipula del contratto definitivo, garantendo la proprietà libera da pesi, vincoli e gravami, salvo quanto eventualmente specificato nel presente atto.

**2. Garanzie della Parte Promittente Venditrice**

La Parte Promittente Venditrice garantisce:

* Piena proprietà e disponibilità dell’immobile;
* Assenza di iscrizioni pregiudizievoli, salvi eventuali gravami da estinguersi prima del rogito;
* Regolarità urbanistica e conformità catastale dell’immobile;
* La consegna dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) al momento del rogito;
* Assenza di pendenze condominiali e spese straordinarie.

**3. Stipula dell’atto definitivo**

Il contratto definitivo di compravendita dovrà essere stipulato entro il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ presso il notaio scelto dalla Parte Promissaria Acquirente, con preavviso alla Parte Promittente Venditrice di almeno 20 giorni.

**4. Prezzo e pagamento**

Il prezzo della vendita è convenuto in euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, da pagarsi come segue:

* **Euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** a titolo di caparra confirmatoria, già versata alla sottoscrizione del presente contratto;
* **Euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** a saldo, mediante assegni circolari/bonifico bancario contestualmente alla stipula del contratto definitivo.

**5. Clausola risolutiva espressa**

Il mancato rispetto delle clausole essenziali comporterà la risoluzione del contratto ai sensi dell’art. 1456 c.c.

**6. Spese e imposte**

Le spese notarili e le imposte di trasferimento sono a carico della Parte Promissaria Acquirente, salvo diversa disposizione di legge. Le spese per la cancellazione di eventuali ipoteche gravano sulla Parte Promittente Venditrice.

**7. Foro competente**

Per ogni controversia relativa al presente contratto sarà competente il Foro di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Letto, firmato e sottoscritto

**PARTE PROMITTENTE VENDITRICE**

**PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE**