

## SCRITTURA PRIVATA PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

TRA

....., nato a ... il ....., c.f. ....., residente in .....

ed in seguito denominato "parte promittente venditrice"

E

....., nato a ... il ....., c.f. ....., residente in .....

ed in seguito denominato "parte promittente acquirente"

### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1) Parte promittente venditrice promette di vendere a parte promittente acquirente che promette di acquistare per sè o per persona da nominare avanti la stipulazione del rogito notarile, l'unità immobiliare sita in e più precisamente: (descrizione dell'immobile) ...

L'unità immobiliare in oggetto si vede meglio identificata al NCEU di detto Comune alla partita

La porzione in oggetto è qui presa in considerazione nella sua consistenza descrittiva senza riferimento alla superficie.

Parte promittente venditrice dichiara che quanto qui promesso in vendita le è pervenuto per effetto dei seguenti titoli:

Parte promittente venditrice dichiara che l'unità immobiliare è attualmente:

- libera da locazioni e la parte promittente venditrice si impegna a consegnarla libera da persone e cose per il rogito notarile di compravendita; ovve-ro

- locata a..... e con data di esecuzione di rilascio fissata al .....; ov-vero

- locata a ..... : la parte promittente acquirente dichiara, all'uopo, esserle noto il regime normativo del rapporto di locazione in atto, ed ogni sua condizione, essendole stata consegnata copia del relativo contratto.

A scopo indicativo si allega una planimetria dei confini esterni della porzione immobiliare oggetto del presente contratto.

2) Parte promittente venditrice dichiara che la porzione immobiliare in oggetto sarà trasferita all'atto del rogito libera da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli.

In particolare, la parte promittente venditrice si impegna ad estinguere entro la data del rogito notarile di compravendita il residuo mutuo contratto con la Banca di di attuali lire in linea capitale e ad ottenere, a propria cura e spese, l'assenso alla cancellazione della relativa ipoteca, provve-dendo altresì alla cancellazione definitiva nei più brevi tempi tecnici necessa-ri.

La parte promittente venditrice si impegna a rendere all'atto del rogito la di-chiarazione di cui all'art.3, comma 13 ter, del DL. n.90/1990 convertito dalla legge 26.06.1990 n.165 (dichiarazione dalla quale risulti che il reddito fon-diario dell'immobile è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data dell'atto; ovvero di-chiarazione di indicazione del motivo per cui il reddito non è stato dichiara-to).

La parte promittente venditrice dichiara di aver assolto ogni obbligo fiscale relativo all'imposta comunale sugli immobili (ICI) e si impegna ad effettuare il pagamento dell'imposta medesima relativamente al periodo compreso fra la data odierna e la data del rogito notarile di compravendita.

3) La porzione immobiliare sarà trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vi sta e gradita dalla parte promittente acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, così come pervenuta a parte promittente venditrice in forza dei relativi titoli di proprietà e del possesso. Alla porzione immobiliare in oggetto compete una quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio (Eventuale: quali risultano dal regolamento di condominio e dalla relativa tabella millesimale di cui la parte promittente acquirente dichiara aver ricevuto copia e che si impegna ed obbliga a rispettare).

4) Proprietà e possesso passeranno a parte promittente acquirente al momento del rogito notarile e da tale data diritti ed oneri faranno capo alla stessa.

La parte promittente venditrice si impegna ad adempiere ad ogni onere condominiale pendente a proprio carico sino alla data del rogito.

5) Il rogito sarà stipulato entro il , presso lo studio notarile che verrà designato dalla parte promittente acquirente.

Le spese per l'atto notarile, tecniche e per imposte di registro e/o IVA, nonché quelle connesse e dipendenti, saranno interamente a carico di parte promittente acquirente, mentre l'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili, come prescritto dal D.P.R. 26/10/1972, n.643, sarà a carico di parte promittente venditrice.

6) Il prezzo è convenuto in Lit. ... .000.000=(...milioni)= /Euro ..... che parte promittente acquirente si impegna a pagare nei modi e nei termini seguenti:

Lit. ... .000.000=(...milioni)=/Euro ..... sono versate contestualmente alla sottoscrizione della presente scrittura a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. / acconto prezzo alla parte promittente venditrice che con la firma della presente ne rilascia quietanza.

Lit. ... .000.000=(...milioni)=/Euro ..... saranno pagate al momento del rogito con assegni circolari non trasferibili, ovvero, in tutto o in parte, mediante il netto ricavo del mutuo ipotecario richiesto dalla parte promittente acquirente a.....)

7) La parte promittente venditrice dichiara:

- che le opere relative alla costruzione del fabbricato in oggetto sono state iniziate in epoca anteriore al 1° settembre 1967;

- che la costruzione dell'immobile in oggetto è stata regolarmente autorizzata con provvedimento del Sindaco di (conc. ed. n. ) rilasciato in data ;

- che si è provveduto alla necessaria sanatoria ex l. 47/85 e successive modifiche, come risulta dalla documentazione data in visione (domanda di concessione in sanatoria presentata in data ... prot. n. ...), per la quale la parte promittente venditrice si impegna a tenere indenne la parte promittente acquirente relativamente ad ogni eventuale onere urbanistico che emergesse al riguardo;

- che l'immobile non ha subito modifiche richiedenti apposito provvedimento amministrativo.

8) Ai sensi e per gli effetti della legge 19/5/75, n.151, le parti si impegnano a rendere, al momento della stipulazione dell'atto notarile, le dichiarazioni riguardanti il proprio stato civile.

9) La parte promittente acquirente dichiara di aver ricevuto la documentazione indicata all'allegato A alla presente scrittura.

10) (Eventuale) La parte promittente acquirente dichiara che l'acquisto verrà effettuato fruendo dei benefici "prima casa" e di essere in possesso dei requisiti per usufruire delle relative agevolazioni fiscali.

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO.

....., li .....

**DOCUMENTI:**

Le parti sottoscritte convengono che i documenti da consegnare sono esclusivamente quelli espressamente contrassegnati:

- atto di provenienza
- nota di trascrizione
- denuncia di successione recante gli estremi della registrazione
- Ultima dichiarazione dei redditi dalla quale risulti che l'immobile è stato denunciato ai fini IRPEF
- Copia della licenza di costruzione, solo se l'immobile sia stato edificato in epoca posteriore al 1° settembre 1967
- concessione in sanatoria (provvedimento consequenziale alla domanda condono oppure, in mancanza di tale provvedimento domanda di sanatoria ed allegati + ricevute di pagamento delle oblazioni, se del caso
- art. 48, 26, 8 L. 47/85 D.I.A. relativi alle opere interne + successiva dichiarazione di fine lavori, se del caso
- concessione o autorizzazione (anche in sanatoria) o nulla osta per opere successive al 1° settembre 1967, se del caso
- Planimetria catastale aggiornata comprensiva di eventuale denuncia di variazione catastale
- certificazione di adeguamento degli impianti/locali alle leggi 46/90
- Regolamento condominiale o di fabbricato, se esistenti, e attestazione di pagamento spese condominiali dell'ultimo esercizio precedente quello in corso
- Regolamento per gli inquilini, se esistente
- Regolamento di portierato, se esistente
- documento di identità non scaduto
- certificato di attribuzione del codice fiscale
- certificato di nascita
- certificato penale-carichi pendenti
- documento di identità del procuratore/mandatario, se del caso
- procura/mandato notarile , se del caso

- certificato di esistenza in vita del rappresentato , se del caso
- decreto giudiziale di nomina del tutore/curatore , se del caso
- documento di identità del tutore/curatore , se del caso
- autorizzazione del Tribunale alla vendita , se del caso
- certificato di attribuzione della partita IVA , se del caso
- certificato CCIAA aggiornato , se del caso

Firma .....

Firma .....