

PROMESSA DI VENDITA

PROMESSA DI VENDITA

Con la presente scrittura privata da valere, occorrendo, per tutti gli effetti di legge, tra i sottoscritti signori:

- **(nome e cognome)**..... nato a il giorno, residente inVia, codice fiscale, in appresso denominato **"parte promittente venditrice"**, il quale dichiara di essere di stato civile(celibe, coniugato in separazione dei beni, coniugato in comunione dei beni);

e

- **(nome e cognome)**....., nato a.....il....., residente in Via....., codice fiscale, il quale dichiara di essere di stato civile.....(celibe, coniugato in separazione dei beni, coniugato in comunione dei beni) in appresso denominato **"parte promissaria acquirente"**;

si conviene e si stipula quanto segue

ARTICOL01

10 Sig. (nome e cognome venditore)..... promette di vendere al signor(nome e cognome acquirente), che promette di acquistare per sé stesso, persona o ente che si riserva di indicare al momento dell'atto pubblico definitivo, la piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di in Via e precisamente:

- appartamento sito al piano della consistenza catastale di metri quadri(.....) censito nel Catasto Fabbricati del Comune di al foglio, particella, sub., classe, categoria, mq., Rendita Euro

Ai sensi e per gli effetti dell'art 29 comma 1 bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, quanto in oggetto è raffigurato nella planimetria che risulta regolarmente depositata in Catasto Fabbricati,

PROMESSA DI VENDITA

e che in copia, previa sottoscrizione delle parti, viene allegata al presente atto sotto la lettera

"A".

La parte promittente venditrice dichiara, e la parte promissaria acquirente ne prende atto, che

quanto in oggetto è conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla base

delle disposizioni vigenti in materia catastale.

A tal riguardo la parte promittente venditrice si impegna, qualora ce ne fosse richiesta da parte dello studio Notarile designato per la stipula dell'atto di compravendita, a fornire a quest'ultimo la relativa documentazione tecnico-urbanistica catastale, necessaria ad addivenire al trasferimento dei diritti immobiliari promessi in vendita così come previsto dalle attuali normative vigenti.

ARTICOLO 2

In conformità al disposto dell'art 6 del D. Lgs. 192/2005 (di attuazione della direttiva 2002/91/CE) così come modificato ed integrato dalla Legge n. 90 del 3 agosto 2013, la parte promittente venditrice dichiara di essere informata sulla sussistenza dell'obbligo di dotazione e consegna - prima del rogito notarile di compravendita - dell'Attestazione di Prestazione Energetica alla parte promissaria acquirente.

ARTICOLO 3

Quanto in oggetto verrà compravenduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ben noto alla parte promittente acquirente, con ogni sua accessione, pertinenza, diritto, ragione, servitù sia attiva che passiva, con la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato ex art.1117 c.c. e con i diritti e gli obblighi derivanti dal regolamento di condominio.

ARTICOLO 4

La parte promittente venditrice garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità dell'immobile promesso in vendita che dichiara essergli pervenuto:

- In forza di..... (atto di acquisto, successione, donazione) con rogito Notaio di(città) in data rep. N. registrato a(città) in data.....,

ARTICOLO 5

Quanto a pesi ed oneri pregiudizievoli, ipoteche o altre formalità pregiudizievoli il promittente venditore dichiara espressamente al fine che il promissario acquirente ne sia pienamente edotto che, al

momento della stipula del presente preliminare, l'immobile promesso è..... (non gravato e libero da ipoteche o ancora gravato da):

ES. con ipoteche o trascrizioni

a) trascrizione recante il n. del(data) derivante dall'atto di citazione del(data),

AGGIUNGERE DESCRIZIONE DELLA TRASCRIZIONE

b) iscrizione del..... (IPOTECA), Registro Particolare n..... Registro Generale n..... Pubblico ufficiale Notaio, Repertorio n..... del per Ipoteca Volontaria derivante da garanzia per il mutuo fondiario recante il n. del, concesso dalla(nome banca) in favore di....., con residuo debito alla data del come da piano di ammortamento che si allega al presente atto di €

Quanto, invece, alla cancellazione del gravame di cui al punto b. del presente articolo, questa potrà avvenire entro la data del rogito definitivo, qualora il Sig. o chi per esso provveda autonomamente all'estinzione del mutuo fondiario recante il n..... del concesso dalla(nome banca), ovvero, successivamente al rogito e nei tempi di prassi bancaria, nell'ipotesi in cui il predetto mutuo venga estinto col pagamento di parte del saldo prezzo dal promittente acquirente, secondo quanto specificamente indicato al successivo punto 6.

ARTICOLO 6

Il prezzo della vendita viene convenuto nella complessiva somma di Euro (valore in lettere).

Le parti, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 35, commi 21 e 22 della Legge 4 agosto 2006 n. 248, consapevoli delle conseguenze fiscali, penali ed amministrative, alle quali possono andare incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti, ai sensi dell'articolo 76 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa del 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano che il pagamento viene così regolato:

- quanto ad Euro (.) vengono versati contestualmente alla sottoscrizione del presente
atto a mezzo assegno bancario n..... tratto su Banca “.....(nome della banca)” intestato al Sig.
.....(nome e cognome del venditore) e tale somma è da imputarsi a titolo di acconto sul saldo
prezzo, per la quale la parte promittente venditrice, con la sottoscrizione del presente atto, ne rilascia

quietanza;

- la somma di Euro(.....) verrà pagata al momento del rogito definitivo che dovrà essere concluso entro e non oltre la data del, a mezzo assegni circolari o bonifici bancari, per una parte, secondo le indicazioni del promittente venditore da fornirsi almeno sette giorni prima del rogito, in favore della (nome della banca che ha erogato il mutuo). a completa estinzione del residuo mutuo fondiario recante il n. del, concesso dalla (nome della banca che ha erogato il mutuo) in favore di....., di cui il promittente venditore si è costituito garante a mezzo dell'ipoteca volontaria sull'immobile, meglio indicata al punto 5b. che precede e, per il residuo fino alla concorrenza della somma di € in favore del Sig.(nome e cognome venditore), ove quest'ultimo non avesse prima del rogito estinto tale mutuo, nel qual caso, la predetta somma verrà integralmente versata in suo favore.

Resta inteso che tutto o anche parte del prezzo verrà pagato, ove necessario, con il netto ricavo del mutuo che la stessa parte promissaria acquirente andrà a contrarre con Istituto bancario o finanziario di suo gradimento e, a tal proposito, la parte promittente venditrice accetta sin d'ora lo svincolo somme come da prassi bancaria (consolidamento di ipoteca).

In relazione all'eventuale pratica di mutuo, la parte promittente venditrice si impegna, previo appuntamento, a far visionare l'immobile alla parte promissaria acquirente o a tecnici di propria fiducia anche ai fini della redazione della perizia necessaria per l'ottenimento del detto mutuo.

La parte promittente venditrice rinuncia, per quanto occorrer possa, ad ogni e qualsiasi diritto di ipoteca legale con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Resta inteso e le parti congiuntamente lo dichiarano dandone espressamente atto che la concessione del necessario mutuo in favore del promissario acquirente per il pagamento del saldo prezzo convenuto costituisce condizione necessaria per la stipula del contratto definitivo. Pertanto, nell'ipotesi in cui l'istituto di credito prescelto per l'erogazione del mutuo a sostegno dell'acquisto non deliberi un finanziamento di almeno € (.....) entro e non oltre il giorno, da manifestarsi

a mezzo formale dichiarazione negativa dell'Istituto medesimo, il presente contratto preliminare di acquisto dovrà ritenersi nullo e/o privo di efficacia, con obbligo del promittente venditore di restituzione al promittente acquirente dell'assegno dato in acconto di cui al punto 6, entro due giorni lavorativi, con relativo verbale di consegna e ciò senza penali e/o richiesta di danno alcuna.

Le parti dichiarano che le fasi di trattativa, contratto preliminare e stipulando contratto definitivo non sono assistite da intermediazione immobiliare.

ARTICOLO 7

Il possesso giuridico ed il materiale godimento di quanto in oggetto saranno trasferiti in capo alla parte promissaria acquirente contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita definitivo da effettuarsi, come sopra detto entro e non oltre il, presso il Notaio con studio in Vian..... (Città).....

Le parti convengono che le spese per il futuro atto di vendita dipendenti e consequenziali tutte saranno a totale e completo carico del promissorio acquirente, come per legge.

La parte promittente venditrice si impegna, a lasciare libero e sgombro l'immobile venduto da persone, a saldare ogni suo debito afferente quanto promesso in vendita, al riguardo la medesima parte promittente venditrice garantisce di essere in regola con il pagamento degli oneri

comunque afferenti quanto venduto e si impegna a pagare quanto per avventura fosse ancora dovuto anche se accertato, liquidato o messo in esazione successivamente alla data del trasferimento, tenendo la parte promissaria acquirente indenne da ogni molestia al riguardo. La parte promittente venditrice, al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita, garantirà nei modi opportuni di essere in regola con il pagamento di ogni imposta, tassa, tributo o contributo riguardanti l'immobile in oggetto, ed assumerà il carico di tutti gli oneri non ancora accertati ma riferiti al momento anteriore alla data di stipula esonerando la parte promissaria acquirente da ogni responsabilità al riguardo.

La parte promissaria acquirente si impegna fin da ora ad accettare e rispettare il regolamento di condominio del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare promessa in vendita.

ARTICOLO 8

Le parti convengono che le spese ordinarie e straordinarie relative all'immobile promesso in vendita, saranno a carico della parte promissaria acquirente dalla data di stipula dell'atto pubblico di trasferimento dell'immobile. Ciascuna parte promittente venditrice dichiara di essere attualmente in regola con il pagamento delle spese condominiali, impegnandosi contestualmente alla stipula dell'atto notarile di compravendita ad esibire una certificazione dell'amministrazione condominiale attestante la regolarità del pagamento di tutte le spese e l'assenza alla data della stessa di delibere adottate dall'assemblea dei condomini dalla quale risultino spese straordinarie. La parte promittente venditrice si impegna, qualora dette spese straordinarie dovessero essere deliberate prima della data della stipula dell'atto notarile di compravendita a farsene carico.

ARTICOLO 9

Il promissario venditore, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci ai

sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, ed agli effetti di cui alla L. 28.2.1985 n. 47, al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed al D. Lgs. 27.12.2002 n.301, e comun-

che ai sensi e per gli effetti di cui alle vigenti normative urbanistiche ed edilizie, attesta:

- che la costruzione di cui è parte quanto promesso in vendita, è stata eseguita in data.....o anteriore al giorno 1 settembre 1967;

- che successivamente non sono state eseguite trasformazioni od opere necessitanti il rilascio di ulteriori licenze, concessioni, autorizzazioni di sorta o domande di concessione in sanatoria;

Il promittente venditore dichiara, e la parte promissaria acquirente ne prende atto esonerando il Notaio da ogni responsabilità, di non essere in possesso del certificato di agibilità ma che nulla osta al suo ottenimento in quanto l'immobile in oggetto è immune da deficienze concrete e sostanziali che possano renderlo inidoneo all'uso cui è destinato.

Altresì il promittente venditore dichiara che quanto oggetto del presente atto medesimo è immune da vizi che lo rendano inidoneo all'uso cui è destinato o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore.

ARTICOLO 10

Le parti di questo atto consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi della legge vigente; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

ROMA IL.....

PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE

PARTE PROMISSARIA VENDITRICE

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, si approvano specificamente tutti gli articoli della presente scrittura privata ed in particolare gli articoli 5 (Trascrizioni ed Iscrizioni), 6

(Pagamento del prezzo), 7 (Garanzie), 8 (Spese) e 9 (Normative edilizie ed urbanistiche)

PARTE PROMITTENTE

PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE