**PROPOSTA DI ACQUISTO IMMOBILIARE**

**E**

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge tra le sottoscritte parti:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_il giorno \_\_\_\_\_\_\_\_, C.F., \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

residente in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nata a, \_\_\_\_\_\_\_\_\_il giorno\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

residente in\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

coniugati in regime di comunione legale dei beni e di seguito denominati, per brevità, “Parte

Promissaria Acquirente”,

e

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_il giorno \_\_\_\_\_\_\_\_, C.F., \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

residente in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_di seguito denominati, per brevità, “Parte Promittente Venditrice”,

si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 La Parte Promittente Venditrice, assumendo le più ampie garanzie di legge, promette e si obbliga di vendere per l’intero alla Parte Promissaria Acquirente, che a sua volta promette di acquistare per sé al momento della stipula dell’atto notarile di compravendita, la piena proprietà del compendio immobiliare, identificato come segue, facente parte del fabbricato sito in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e precisamente:

Quanto promesso in vendita risulta censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma con i dati sotto indicati:

• Appartamento: Foglio \_\_\_, particella \_\_\_, sub.\_\_\_\_\_, zona cens. \_\_\_, Piano\_\_\_\_, interno \_\_\_\_\_, edificio \_\_\_\_\_, categoria \_\_\_\_\_\_, così composto: camere\_\_\_salone, bagni\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_e rendita catastale euro \_\_\_\_\_\_\_\_(data visura);

• Cantina: Foglio \_\_\_, particella \_\_\_, sub.\_\_\_\_\_, zona cens. \_\_\_, Piano\_\_\_\_, interno \_\_\_\_\_, edificio \_\_\_\_\_, categoria \_\_\_\_\_\_, e rendita catastale euro \_\_\_\_\_\_\_\_(data visura);

• Posto auto: Foglio \_\_\_, particella \_\_\_, sub.\_\_\_\_\_, zona cens. \_\_\_, Piano\_\_\_\_, interno \_\_\_\_\_, edificio \_\_\_\_\_, categoria \_\_\_\_\_\_, e rendita catastale euro \_\_\_\_\_\_\_\_(data visura);

ART. 2 La Parte Promittente Venditrice garantisce la piena e assoluta proprietà di quanto promesso in vendita, alla stessa pervenuto per atto di compravendita presso notaio \_\_\_\_\_\_\_\_ di Roma Repertorio n. \_\_\_\_\_\_, raccolta \_\_\_\_\_\_\_del \_\_\_\_\_ \_\_\_\_.

ART. 3 L’immobile in oggetto verrà rispettivamente venduto e acquistato: a corpo e non a misura, con ogni pertinenza, accessori e beni ad esso stabilmente connessi e non espressamente esclusi, servitù attive e passive, quota delle parti comuni; in regola con il pagamento delle spese condominiali (ordinarie e straordinarie) e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si possiede e dalla Parte Promittente Venditrice si ha diritto di possedere; libero da persone e cose. La Parte Promissaria Acquirente dichiara di conoscere l’immobile in oggetto, nel suo stato di fatto, e di aver richiesto alla Parte Promittente Venditrice tutte le informazioni necessarie e la documentazione esistente riguardante l’immobile al fine di valutare la regolarità delle stesse, anche per il tramite di un professionista scelto dalla stessa Parte Promissaria Acquirente.

ART. 4 Il corrispettivo per la vendita dell’immobile identificato nel precedente art. 1 viene di comune accordo determinato in complessivi euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (numero in lettere //00), e viene regolato come segue:

- la somma di euro \_\_\_\_\_\_\_\_ solitamente il 10/20% del prezzo (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/00) la Parte Promissaria Acquirente verserà alla Parte Promittente Venditrice al momento della sottoscrizione della presente proposta d’acquisto (accettazione), mediante bonifico bancario dalla banca\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ a titolo di caparra confirmatoria ; a seguito dell’accettazione, la presente proposta diverrà contratto preliminare di compravendita;

- la restante somma di euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_//00) la Parte Promissaria Acquirente verserà alla Parte Promittente Venditrice al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita (rogito notarile), mediante assegno bancario circolare non trasferibile ovvero mediante bonifico bancario a titolo di saldo, di fronte a notaio scelto dalla stessa Parte Promissaria Acquirente ed eventualmente anche a mezzo di netto ricavo di un mutuo che la Parte Promissaria Acquirente dovesse contrarre con Istituto bancario da lei scelto e, in tal caso, l’accredito verrà effettuato da parte dell’Istituto bancario direttamente alla Parte Promittente Venditrice successivamente alla data del rogito notarile e del contestuale atto di mutuo, nei tempi previsti dalla prassi bancaria in relazione al consolidamento della iscrizione ipotecaria effettuata a cura del notaio rogante.

ART. 5 La Parte Promittente Venditrice garantisce la piena proprietà e la libera e piena disponibilità dell’immobile in oggetto, libero da oneri, vincoli, vizi, evizioni, trascrizioni pregiudizievoli, pignoramenti, sequestri o da altre procedure di natura civile, penale e amministrativa, iscrizioni ipotecarie e in regola con la normativa edilizia urbanistica e catastale, prestando fin d’ora le più ampie garanzie di legge per ogni evizione e molestia. La Parte Promittente Venditrice s’impegna espressamente a fornire, a propria cura e spese, entro il termine di 30 gg dalla sottoscrizione della presenta proposta:

- la planimetria rilasciata dal catasto corrispondente alla situazione attuale e materiale dell’immobile tranne la porta che divide l’attuale cucina dal salone che risulta essere più stretta rispetto a quanto riportato nella planimetria depositata in catasto.

- la perfetta conformità catastale tra gli intestatari delle unità immobiliari oggetto di compravendita e coloro che ne hanno la titolarità effettive, con relative quote di comproprietà;

- l’atto di provenienza dell’immobile oggetto del presente contratto preliminare (vendita, successione, donazione);

- visura catastale e visura storica dell’immobile;

- certificato di abitabilità;

- copia del regolamento condominiale approvato e aggiornato;

- ogni altro tipo di documentazione relativa al fabbricato/immobile di cui la Parte Promissaria Acquirente debba venirne a conoscenza;

ART. 6 Le parti si impegnano a stipulare l’atto definitivo di compravendita entro e non oltre il \_\_\_\_\_\_\_\_\_ presso uno Studio notarile scelto dalla Parte Promissaria Acquirente.

Spese, imposte e tasse inerenti l’acquisto saranno integralmente a carico della Parte Promissaria Acquirente. La Parte Promittente Venditrice, a propria cura e spese e sotto la sua piena responsabilità, dovrà provvedere all’espletamento delle pratiche che saranno ritenute necessarie dal notaio rogante, entro e non oltre la data stabilita del rogito notarile.

ART. 7 La Parte Promittente Venditrice dichiara che il fabbricato, di cui è parte l’unità immobiliare sopra descritta, promessa in vendita, è stato edificato con licenza edilizia n.\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_\_\_e successiva variante n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_dichiarato abitabile con licenza n. \_\_\_\_del \_\_\_\_\_\_; inoltre sono state rilasciate dal Comune di Roma le Concessioni Edilizie in sanatoria n. \_\_\_\_\_\_riguardanti le parti comuni e n. \_\_\_\_\_\_\_ riguardanti l’appartamento in oggetto tutte in data \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e che, dopo tale data, non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

ART. 8 La Parte Promittente Venditrice dichiara di essere in regola con il pagamento delle quote condominiali risultanti dagli appositi prospetti, preventivi, consuntivi, approvati dall’assemblea di condominio, impegnandosi a consegnare alla Parte Promissaria Acquirente, precedentemente la data della stipula dell’atto definitivo di compravendita, una dichiarazione dell’amministratore dello stabile attestante la regolarità dei pagamenti dovuti per l’immobile al condominio, delle spese ordinarie e straordinarie deliberate fino alla data dell’atto definitivo di compravendita e per l’anno antecedente allo stesso.

ART. 9 La Parte Promittente Venditrice, in accordo con la Parte Promissaria Acquirente, dichiara di non trasferire le detrazioni fiscali spettanti sugli interventi di ristrutturazione e di risparmio energetico effettuati fino alla data del rogito, come previsto dall’art. 16-bis del Testo unico del 22/12/1986 n. 917.

ART. 10 Per quanto sopra non espressamente previsto dal presente contratto, le Parti fanno espresso riferimento a quanto previsto dal Codice Civile e dalle leggi vigenti in materia.

Il Foro competente, per eventuali controversie, è quello di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Le spese del presente atto, la registrazione e dipendenti tutte, sono a carico della Parte Promissaria Acquirente.

Letto, confermato e sottoscritto.

Parte Promissaria Acquirente

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Parte Promissaria Venditrice

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Roma lì,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_