

FAC SIMILE / Modello - Scrittura privata per compravendita immobiliare.

Con la presente scrittura privata, a valersi fra le parti a tutti gli effetti di legge fra:

....., nato il a, residente in,
via..... n.

cod. fisc. promittente la vendita, in seguito, per brevità, denominato “promittente venditore”,

e

....., nato il a, residente in,
via..... n.

cod. fisc. promittente la vendita, in seguito, per brevità, denominato “promissario acquirente”.

Si conviene e si stipula quanto segue:

1. Oggetto del contratto

Il promittente venditore promette di cedere e vendere a Che promette di

acquistare, per sé o per persona fisica o giuridica che si riserva di dichiarare al momento della stipulazione del rogito notarile, nominativamente l'unità immobiliare sita in

.....

via..... Piano scala composta di n. vani,
censita al N.C.E.U.

alla partita n. come segue: foglio.....
mappale.....

sub..... piano zona cat. N.
.....vani nonché le

pertinenze costituite da censita al N.C.E.U. alla partita come segue: foglio
..... mappali Sub cat.

Il tutto come meglio specificato nell'allegata planimetria controfirmata dalle parti, con diritto alla proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni quali risulteranno più precisamente in seguito. Il promittente venditore dichiara che l'unità immobiliare sopra descritta è libera da persone e tale si impegna a mantenerla sino alla stipula del rogito. (oppure: occupata da in base a contratto di – locazione o comodato – stipulato il

..... registrato il).

2. Condizioni di vendita

La vendita è fatta con i seguenti patti e condizioni:

a) Dichiara il promittente venditore che l'unità immobiliare descritta al punto 1. Verrà ceduta libera da ogni affittanza (oppure: occupata da In base a contratto di

..... – locazione o comodato stipulato il registrato il
.....)

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, comunque libera da vincoli, ipoteche o altre trascrizioni pregiudizievoli al diritto di proprietà, eccezione fatta per (indicare estremi eventuali iscrizioni ipotecarie o altro) e ne garantisce tanto la piena proprietà quanto la legittima provenienza;

b) L'atto notarile di trasferimento verrà stipulato entro e non oltre la data del
.....,

termine essenziale, a semplice richiesta di una delle parti e con preavviso di giorni, presso il notaio di gradimento del promissario acquirente che sin d'ora viene designato nella persona del dr. Con studio in via Tel.
.....

3. Consegna e immissione in possesso

Il possesso e il materiale godimento dell'immobile in contratto si avrà con la stipula dell'atto notarile di trasferimento; da tale data in avanti saranno a carico e a favore del promissario acquirente gli oneri e i frutti relativi. La consegna e immissione in possesso dell'immobile in contratto è previsto per la data del contestualmente alla stipula dell'atto notarile di

trasferimento. E' fatto divieto al promissario acquirente di effettuare nell'unità immobiliare promessa in vendita qualsiasi lavoro edilizio precedentemente alla stipula del rogito notarile. (oppure, se viene convenuto che la consegna avvenga prima della stipula del rogito: "Le parti convengono che la consegna e immissione nel possesso è prevista per la data del

..... –
per esempio della sottoscrizione del preliminare di vendita – e da tale data decorreranno gli oneri

relativi all'unità immobiliare. Il promissario acquirente potrà/non potrà eseguire lavori edilizi all'interno dell'unità immobiliare promessa in vendita, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni e/o concessioni, fatto salvo in ogni caso il diritto del promittente venditore, qualora il

presente contratto debba essere risolto per fatto e colpa imputabile al promissario acquirente, di richiedere la remissione in pristino dei locali").

Qualora per dimostrato inadempimento del promittente venditore il rogito notarile e pertanto la data di consegna dell'immobile non avverrà entro la data del, da tale data sarà applicata a

carico del promittente venditore e a favore del promissario acquirente una penale di €
.....

per ogni giorno di ritardo.

4. Garanzie da evizione

Il promittente venditore si obbliga a prestare garanzia da evizione ai sensi di legge, dichiarando e

garantendo che gli enti immobiliari in contratto sono di sua piena ed esclusiva proprietà (indicare

estremi dell'atto di proprietà) e si impegna a trasferire gli stessi liberi da ipoteche, censi, livelli,

canoni e trascrizioni pregiudizievoli al diritto di proprietà (indicare estremi eventuali iscrizioni ipotecarie) e per servitù anche non apparenti.

5. Ulteriori garanzie

a) Il promittente venditore dichiara che relativamente al suddetto immobile non esistono arretrati di imposte, tasse e contributi di alcun genere, né sono pendenti pignoramenti, sequestri o altre procedure di natura civile, penale o amministrativa.

b) Il promittente venditore garantisce inoltre che in relazione all'unità immobiliare promessa in vendita sita nel condominio di via n. Amministratore

.....

con studio in Tel., non sussistono alla data del presente atto debiti

per le precedenti gestioni e i pagamenti per la gestione in corso sono regolari e si impegnano a produrre idonea dichiarazione liberatoria sottoscritta dall'amministratore del condominio contestualmente alla data della stipula del rogito, attestante che tutte le spese condominiali fino alla data di consegna sono già state pagate.

c) Il promittente venditore si impegna a produrre all'atto del rogito notarile tutta la documentazione necessaria alla stipula, inerente in particolare la licenza edilizia e a eventuali costruzioni in sanatoria edilizia.

d) Dichiara infine il promittente venditore che il reddito dell'immobile è stato regolarmente dichiarato nelle dichiarazioni dei redditi dei soggetti obbligati a tale adempimento.

6. Il promittente venditore si impegna a garantire la conformità degli impianti presenti nell'unità immobiliare promessa in vendita alla vigente normativa in materia di sicurezza; il promittente venditore si impegna altresì ad allegare, al momento di sottoscrizione dell'atto definitivo di compravendita, la dichiarazione di conformità di detti impianti o suoi equipollenti.

7. Vendita a corpo e non a misura

L'unità immobiliare promessa in vendita sarà trasferita a corpo e non a misura, nello stato di fatto,

di diritto e di consistenza in cui verrà a trovarsi all'atto del trasferimento, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, vincoli, accessioni o pertinenze, con ogni fisso e infisso, con ogni servitù attiva o passiva, anche se non apparente. Parte promissaria acquirente dichiara di essere edotta dello stato

di conservazione dell'immobile oggetto della compravendita, di aver preso esatta visione dello stesso e delle parti comuni e di trovarli di proprio gradimento. Le parti si danno altresì reciprocamente atto che tutte le opere necessarie per adeguare i locali e gli impianti alle normative

vigenti saranno effettuate a cura e spese di (indicare se promittente venditore, in tal caso prima della consegna dell'immobile ovvero dal promissario acquirente dopo la

presa in possesso dell'unità immobiliare).

8. Prezzo e condizioni di pagamento

Il prezzo di vendita a corpo viene fissato in € che verrà corrisposto nel seguente modo:

a) Quanto a € a mezzo (indicare numero di assegni o estremi

disposizione bancaria), a titolo di caparra confirmatoria all'atto della sottoscrizione della presente scrittura di cui la promittente venditrice rilascia ricevuta;

b) Quanto a € a mezzo (indicare numero di assegni o estremi disposizione bancaria), a titolo di acconto entro la data del

c) Quanto a € in contanti a titolo di saldo del prezzo pattuito contestualmente alla stipula del rogito notarile per il trasferimento di proprietà da effettuarsi entro il

In caso di mancato pagamento da parte del promissario acquirente degli acconti, entro i termini previsti, nonché in caso di ritardo a esso imputabile alla stipula del rogito notarile e al contestuale saldo del pagamento del prezzo, decorreranno a favore del promittente venditore e a carico del promissario acquirente gli interessi nella misura dell'attuale tasso ufficiale di sconto maggiorato di tre punti (oppure indicare il diverso tasso convenuto) su tutte le parti di prezzo non ancora corrisposte, anche a titolo di penale.

9. Oneri fiscali

Tutte le imposte, tasse vigenti o future, inerenti al presente contratto, le spese relative alla sua registrazione, saranno a esclusivo carico del promissario acquirente, a far data dalla consegna dell'immobile. A suo esclusivo carico si convengono pure gli oneri e le spese relative agli atti definitivi di trasferimento delle proprietà dipendenti e conseguenti ad eccezione di quelli che, per legge, uso e convenzione sono a carico del promittente venditore.

10. Pratiche da istruire dal promittente venditore

Il promittente venditore espletterà tutte le pratiche necessarie al fine di rendere possibile la stipulazione del rogito fornendo tempestivamente al notaio designato ogni documento necessario.

Interamente letto, confermato e sottoscritto in duplice originale.

Il promittente venditore

Il promissario acquirente

I sottoscritti dichiarano di aver preso conoscenza di tutto quanto precede e in particolare, ai sensi e per

effetti di cui all'art. 1341 cod. civ. i seguenti articoli:

art. 1) oggetto del contratto

art. 2) condizioni di vendita

art. 3) consegna e immissione in possesso

art. 4) garanzie ed evizione

art. 8) prezzo e condizioni di vendita

Il promittente venditore

Il promissario acquirente

Luogo, data