**CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE**

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_nato a\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_il\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, residente in\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, via\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_n\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, cf\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(promittente venditrice);

e

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_nato a\_\_\_\_\_\_\_\_il\_\_\_\_\_\_\_\_residente in\_\_\_\_\_\_\_\_via\_\_\_\_\_\_\_n\_\_\_\_\_\_, cf-\_\_\_\_\_\_\_\_\_(promissaria acquirente)

convengono e stipulano quanto segue

1. Parte promittente venditrice si impegna a cedere e a vendere alla parte promissaria acquirente che si impegna ad acquistare per sé la piena e intera proprietà dell’immobile per uso commerciale sito in---------costituito da\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-distinto in catasto \_\_\_\_foglio\_\_\_\_\_\_\_n\_\_\_\_\_\_particella\_\_\_\_\_\_\_-mappale\_\_\_\_\_\_\_subalterno\_\_\_\_\_\_\_classe\_\_\_\_\_-categoria\_\_\_\_\_\_\_rendita\_\_\_\_\_\_\_\_\_confinate con\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, il tutto come da allegata planimetria controfirmata dalle parti.

2. Parte promittente venditrice dichiara di avere il pieno diritto di proprietà sull’immobile oggetto di contratto pervenuto ad essa tramite \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3. Parte promittente venditrice garantisce la piena proprietà dell’immobile, l’agibilità, la conformità all’uso pattuito, la sua disponibilità, la libertà da vizi, pesi, vincoli, oneri e trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli.

La presenza di queste ultime produrrà la risoluzione ipso iure del contratto ai sensi dell’art. 1456 c.c.

4. La vendita si intende a corpo e non a misura con annesse pertinenze.

5. L’immobile verrà trasferito nello stato di fatto in cui si trova e libero da persone e/o cose.

6. Parte promittente venditrice garantisce la conformità degli impianti alla normativa vigente all’epoca della costruzione gravando su parte promissaria acquirente la loro eventuale regolarizzazione.

7. Parte promittente venditrice si impegna a rilasciare attestato di certificazione energetica (APE) al momento della stipula del contratto definitivo.

8. Se si tratta di immobile ante 1967 la parte promittente venditrice rende la relativa dichiarazione; se successivo al 1967 dichiara la conformità dell’immobile al relativo titolo edilizio

9. Le parti si impegnano a stipulare l’atto di compravendita definitivo entro e non oltre il\_\_\_\_\_\_\_\_\_a rogito di Notaio scelto da parte promissaria acquirente.

La mancata stipula entro il termine stabilito determina la perdita di utilità del contratto assumendo esso valore essenziale.

10. Al momento della stipula del contratto definitivo le somme versate a titolo di caparra confirmatoria verranno imputate al prezzo finale convenuto e accettato dalle parti pari a €--\_\_\_\_\_\_\_\_ così suddivisi:

€\_\_\_\_\_\_\_\_\_a titolo di caparra confirmatoria versati al momento della proposta di acquisto;

€\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ancora dovuti e pagati a saldo a mezzo di\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

11. Tutte le clausole, gli oneri e gli obblighi definiti nel presente contratto devono essere ritenuti essenziali e l’inadempimento di anche uno di essi costituisce causa di risoluzione dello stesso ai sensi dell’art. 1456 c.c. e ss.

12. Nel caso in cui la compravendita è posta in essere a mezzo di agenzie immobiliari sono necessarie le dichiarazioni delle parti ai sensi dell’art. 35, 22° comma l. 248/2006

Luogo e data

LCS

Parte promittente venditrice Parte promissaria acquirente