

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE
CON RISERVA DI PROPRIETÀ - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Mario Rossi con Codice Fiscale RSMRR83E05L219F, residente in Via Roma 24, San Mauro, 10099 Torino, in seguito anche solo "**Parte promittente venditrice**",

e

Luca Verdi con Codice Fiscale VRDLCC38E05L219F, residente in Via Brofferio 32, Basiglio, 20080 Milano, in seguito anche solo "**Parte promissaria acquirente**", di seguito congiuntamente denominati "**le Parti**"

convengono e stipulano quanto segue

1. Immobile. La parte promittente venditrice promette e si obbliga a vendere alla parte promissaria acquirente, che promette e si obbliga ad acquistare, per sé ovvero altre persone fisiche o giuridiche, da nominarsi o associarsi ai sensi dell'articolo 1401 c.c. e seguenti:

- la Piena Proprietà del seguente bene immobile sito nel Comune di Basiglio (20080 Milano) in Via Rossi 3, (di seguito anche solo "**Immobile**"), costituito da appartamento al terzo piano composto di ingresso, cucina, camera da letto e bagno, identificato al catasto del medesimo Comune da Foglio 16 Particella 123 Subalterno 154, con destinazione residenziale;

Alcune parti del Contratto sono state omesse...

Questo è solo un Fac simile, crea subito il tuo Contratto Preliminare di compravendita immobiliare

2. Prezzo e pagamento. Il prezzo della vendita qui promessa è convenuto ed accettato fra le parti nella somma di 300.000,00 € oltre imposte ed oneri di legge applicabili, da pagarsi come segue:

- 30.000,00 €, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'articolo 1385 c.c.

Alcune parti del Contratto sono state omesse...

Questo è solo un Fac simile, crea subito il tuo Contratto Preliminare di compravendita immobiliare

4. Provenienza. La vendita sarà fatta ed accettata con tutti gli accessori e pertinenze, azioni e ragioni, usi e servitù, attive e passive anche condominiali, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'Immobile e tutto ciò che forma oggetto del contratto in forza dei seguenti titoli di acquisto che Parte promissaria acquirente dichiara di aver potuto esaminare in precedenza e che si allegano: atto di acquisto.

5. Stato immobile. La Parte promissaria acquirente, anche ai fini del paragrafo che segue, dichiara di aver visitato l'immobile, le eventuali parti comuni e condominiali e dichiara altresì di avere trovato il tutto di suo pieno gradimento, non avendo da sollevare eccezione alcuna al riguardo.

Alcune parti del Contratto sono state omesse...

Questo è solo un Fac simile, crea subito il tuo Contratto Preliminare di compravendita immobiliare

6. Garanzie. La Parte promittente venditrice dichiara e garantisce sin da ora che l'Immobile e le corrispondenti Parti comuni sono, e saranno alla data del contratto definitivo di compravendita, di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, nonché libere da canoni, censi, vincoli di qualsiasi specie, ordine e grado, privilegi, anche di natura fiscale, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli. Resta ferma la garanzia per evizione come per legge previsto. La presenza di iscrizioni ipotecarie e/o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà, comporterà ipso iure la risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Alcune parti del Contratto sono state omesse...

Questo è solo un Fac simile, crea subito il tuo Contratto Preliminare di compravendita immobiliare

8. Menzione urbanistica. La Parte promittente venditrice si impegna sin da ora a rendere nell'atto definitivo di vendita tutte le dichiarazioni urbanistiche ed amministrative, richieste ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 e di cui al DPR 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., fornendo in tempo utile al Notaio

rogante la necessaria documentazione. Dichiara inoltre che per le porzioni immobiliari in oggetto, non ricorrono i presupposti per richiedere alcuna sanatoria edilizia, secondo le vigenti disposizioni legislative in materia.

9. Possesso. L'immissione nel possesso dell'Immobile qui promesso in vendita, libero da persone e cose, come indicato all'art 3 del presente contratto, comporterà per la parte promissaria acquirente l'assunzione dei rischi del perimento del bene, nonché la responsabilità civile conseguente al possesso dell'immobile, fin dalla data dell'atto, anche nel caso di successiva risoluzione del contratto. Al riguardo la Parte promissaria acquirente si impegna a stipulare idonea polizza assicurativa contro i rischi di incendio, scoppio immobile e responsabilità civile, con massimale minimo pari al costo di ricostruzione dell'immobile + 10%, vincolata a favore della Parte promittente venditrice. In tal modo ogni indennizzo per eventuali danni non potrà essere liquidato senza il concorso della Parte promittente venditrice. Copia della polizza assicurativa dovrà essere consegnata alla Parte promittente venditrice contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita davanti al Notaio.

10. Spese. Le spese generali, di manutenzione e per servizi condominiali, ordinarie e straordinarie, per le parti comuni e quelle esclusive, saranno a carico della Parte promissaria acquirente a decorrere dalla data dell'atto notarile di trasferimento. Tutte le spese, ordinarie e/o straordinarie, sorte (o comunque deliberate) anteriormente all'atto di trasferimento restano integralmente a carico della Parte promittente venditrice, che dovrà esibire ricevuta comprovante l'avvenuto pagamento entro la data stabilita all'art. 3 del presente contratto. A tal fine la Parte promittente venditrice si impegna a produrre, entro tale data, idonea dichiarazione liberatoria redatta dall'amministratore del condominio, attestante l'avvenuto pagamento di tutte le spese condominiali sino alla data di consegna dell'immobile.

Alcune parti del Contratto sono state omesse...

Questo è solo un Fac simile, crea subito il tuo Contratto Preliminare di compravendita immobiliare

11. Effetti novativi. Il presente contratto ha efficacia novativa rispetto ad ogni eventuale obbligazione precedentemente intercorsa tra le parti. Per quanto non previsto nel presente contratto preliminare di compravendita valgono le norme di legge e regolamentari applicabili nonché eventuali usi e consuetudini. Qualunque modifica del presente contratto dovrà risultare da accordo scritto delle Parti e debitamente sottoscritto.

12. Esecuzione in forma specifica. Ferma la possibilità, in caso di inadempimento, di esercitare i rimedi e le tutele contrattuali disposti dal presente contratto e, ove compatibili, dalle correlate disposizioni di legge, ove una delle parti si renda inadempiente all'obbligo di concludere il contratto definitivo di compravendita, la parte che ha già adempiuto la propria prestazione o ha formalmente offerto il proprio adempimento, potrà ottenere una sentenza, ai sensi dell' art. 2932 c.c., che produca i medesimi effetti del contratto non concluso.

Alcune parti del Contratto sono state omesse...

Questo è solo un Fac simile, crea subito il tuo Contratto Preliminare di compravendita immobiliare

13. Privacy. Le Parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al perfezionamento ed all'esecuzione del presente contratto preliminare ai sensi del Regolamento (UE) n. 2016/679 e del D.Lgs. 2003 n. 196 e s.m.i).

14. Comunicazioni. Qualsiasi comunicazione o notifica richiesta o consentita dal presente contratto dovrà essere effettuata in forma scritta a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento (o comunque a quei diversi indirizzi, anche di posta elettronica certificata, validi ed esistenti, che una parte comunichi successivamente all'altra) così indirizzata:

Alcune parti del Contratto sono state omesse...

Questo è solo un Fac simile, crea subito il tuo Contratto Preliminare di compravendita immobiliare

02/08/2020, Torino.