

## CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

Luca Verdi con Codice Fiscale VRDLCC38E05L219F, residente in Via Brofferio 32, Basiglio, 20080 Milano, in seguito anche solo "**Parte promittente venditrice**"

e

Mario Rossi con Codice Fiscale RSMRR83E05L219F, residente in Via Roma 24, San Mauro, 10099 Torino, 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 ai sensi dell'articolo 1401 c.c. e seguenti:

- la Piena Proprietà del bene immobile sito nel Comune di Basiglio, 20080 (Milano) in Via Brofferio 32, (di seguito anche solo "**Immobile**"), costituito da appartamento al terzo piano composto di ingresso, cucina, camera da letto e bagno ed identificato al catasto del medesimo Comune da Foglio 14 Particella 123 Subalterno 154, con destinazione residenziale;

- Non sono presenti e comprese nella vendita eventuali pertinenze

- la relativa quota di comproprietà condominiale, ove esistente, su locali, spazi, impianti e servizi di uso comune (di seguito anche solo "**Parti comuni**") come per legge e così come risulta dal regolamento di condominio vigente, ove esistente, che la parte promittente venditrice si impegna a consegnare alla parte promittente acquirente entro e non oltre il termine stabilito per la stipula del contratto di compravendita definitivo e che la futura parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare obbligandosi ad osservarlo e farlo osservare ai propri aventi causa richiamandolo nei titoli di trasferimento (di seguito anche solo "**Regolamento**").

**2. Prezzo e pagamento.** Il prezzo della vendita qui promessa è convenuto ed accettato fra le Parti nella somma di 200.000,00 € oltre imposte ed oneri di legge applicabili, da pagarsi come segue:

- 40.000,00 €, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'articolo 1385 c.c. di cui:

- 5.000,00 €, sono stati versati, prima d'ora, dalla parte promissaria acquirente alla parte promittente venditrice;

- 35.000,00 €, vengono versati, in data odierna, dalla parte promissaria acquirente alla parte promittente venditrice, che ne rilascia quietanza a detto titolo, tramite bonifico bancario di cui si allega alla presente ricevuta di effettuato accredito;

- 160.000,00 €, a saldo, previa imputazione di quanto versato a titolo di caparra confirmatoria a conto prezzo, saranno corrisposti con l'intervento di un Istituto di Credito scelto da Parte promissaria acquirente mediante erogazione di mutuo alla stipula del contratto definitivo di compravendita che avverrà tramite atto notarile. Gli effetti del presente contratto preliminare sono sospensivamente condizionati, ai sensi dell'art. 1353 c.c., al rilascio per iscritto di parere favorevole alla concessione del mutuo da parte dell'Istituto di Credito scelto dalla Parte promissaria acquirente entro 10 giorni lavorativi prima della data fissata per la stipulazione del contratto definitivo di compravendita. In caso di mancata erogazione del mutuo il presente contratto perderà la sua efficacia e Parte promittente venditrice sarà tenuta a restituire tutti gli importi percepiti a titolo di caparra confirmatoria entro 3 giorni dalla ricezione della documentazione attestante la mancata erogazione.

*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 di conclusione 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, ovvero 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

**7. Prestazione energetica.** La Parte promittente venditrice si impegna a produrre alla Parte promissaria acquirente l'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare redatto da Tecnico Abilitato, il cui originale verrà consegnato al Notaio rogante per l'allegazione all'atto di vendita.

*Alcune parti del Contratto sono state omesse...*

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

**9. 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 definitivo di compravendita perfezionato davanti al Notaio.

*Alcune parti del Contratto sono state omesse...*

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

**10. Effetti novativi.** Il presente contratto ha efficacia novativa rispetto ad ogni eventuale obbligazione precedentemente intercorsa tra le Parti che deve intendersi pertanto superata. 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.

**11. Esecuzione in forma specifica.** Fatto salvo quanto previsto dal precedente articolo in relazione al termine essenziale e fermo quanto stabilito ai sensi dell'art. 1385 c.c. in tema di caparra confirmatoria, 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

**14. Foro competente.** Le Parti convengono che ogni controversia nascente dal o relativa al presente contratto o ad atti esecutivi dello stesso sarà competenza esclusiva del Foro individuato ai sensi di legge.

02/02/2020, Milano.