

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**

con la presente scrittura privata, da valere a tutti gli effetti di legge, tra i sottoscritti:

- **Bianchi Maria**, nata a La Spezia (SP) il giorno 4 gennaio 1975, residente in Aosta (AO), Via Alta n. 111, codice fiscale BNC MRA 75A44 E463W, coniugata in regime di separazione dei beni e

- **Rossi Umberto**, nato a La Spezia (SP) il giorno 11 aprile 1968, residente in Aosta (AO), Via Alta n. 111, codice fiscale RSS MRT 68D11 E463E, coniugato in regime di separazione dei beni, nel seguito denominati **parte promittente venditrice**;

- **Verdi Tommaso**, nato a Lerici (SP) il giorno 4 agosto 1944, residente in Roma (RM), Viale della Pace n. 116, codice fiscale VRD TMS 44M04 E542Z, coniugato in regime di comunione dei beni e

- **Violi Viola**, nata a Bologna (BO) il giorno 16 novembre 1954, residente in Roma (RM), Viale della Pace n. 116, codice fiscale VLI VLI 54S56 A944A, coniugata in regime di comunione dei beni, nel seguito denominati **parte promissaria**

**acquirente,**

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

*Art. 1 - OGGETTO DEL CONTRATTO.* La parte promittente venditrice si obbliga a cedere e vendere alla parte promissaria acquirente, che si obbliga ad acquistare per sè, persona, impresa o ente da nominare al momento della stipula del definitivo, l'intera piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Sarzana (SP), Viale XXV Aprile n. 229, composta da cucina, soggiorno, due camere e bagno, così censita: foglio 24, mappale 770, sub. 6, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 8, foglio 24, mappale 770, sub. 5, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 27.

Ad esatta identificazione di quanto promesso in vendita e della sua consistenza e confinazione le parti fanno espresso riferimento alla planimetria catastale che, dalle

stesse controfirmata, si allega al presente atto sotto la lettera A e che le parti dichiarano e riconoscono essere conforme allo stato di fatto.

Nella promessa vendita è compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato di cui è di compendio quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e seguenti del C.C., per destinazione o per titolo.

*Art. 2 - PROVENIENZA.* L'immobile oggetto della presente proposta è pervenuto alla parte destinataria come segue:

- Per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Romolo Romani di Sarzana in data 5 giugno 1985, repertorio 1234, raccolta 1234, registrato a Sarzana in data 9 giugno 1985 al n. 12121, vol. 211 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Sarzana in data 11 giugno 1985 al n. 12313;

- Per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione in morte di Garibaldi Giuseppe, deceduto il 15/01/1990 registrata a Sarzana in data 5 agosto 1991 al n. 13987, vol. 124 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Sarzana in data 10 agosto 1991 al n. 11666.

*Art. 3 - GARANZIE DELLA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE.* La parte promittente venditrice garantisce la piena proprietà dell'immobile in oggetto, l'agibilità, la sua disponibilità e la sua libertà da pesi, vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. È fatta in ogni caso rinuncia espressa ad ogni ipoteca legale.

L'immobile sopra descritto dovrà essere, al momento della stipula dell'atto notarile definitivo, a cura e spese della parte promittente venditrice, reso libero se risultassero ulteriori iscrizioni ipotecarie e/o trascrizioni pregiudizievoli, oltre ad essere nella piena disponibilità della parte promittente venditrice.

L'immobile dovrà essere altresì libero da persone anche interposte.

	La presenza di iscrizioni ipotecarie e/o trascrizioni pregiudizievoli ovvero di altre	
	formalità a gravare sulla proprietà, nonché l'indisponibilità dell'immobile in capo	
	alla parte promittente venditrice, quale che ne possa essere la causa, produrranno	
	"ipso iure" la risoluzione del presente contratto ex art. 1456 c.c.	
	Quanto in oggetto viene promesso in vendita a corpo e non a misura e comprende	
	ogni annesso e connesso, pertinenza, servitù attive e passive se ed in quanto	
	esistenti, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio, ex art. 1117	
	c.c., come risulta dal Regolamento di condominio che le parti dichiarano di	
	conoscere.	
	Le parti convengono inoltre che l'immobile verrà trasferito nello stato di fatto in cui	
	si trova intendendosi perciò in normale stato di conservazione ed esente da vizi	
	occulti che possano comprometterne il normale uso così come dichiarato dalla parte	
	promittente venditrice.	
	La parte promittente venditrice presta fin d'ora tutte le garanzie di legge.	
	Viene prestata fin d'ora garanzia di conformità degli impianti alla normativa di	
	sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione, mentre la loro eventuale messa	
	a norma secondo le disposizioni attualmente vigenti nel momento in cui sarà	
	stipulato il contratto definitivo di compravendita saranno a carico della parte	
	promissaria acquirente.	
	La parte promittente venditrice dichiara e garantisce che l'immobile oggetto del	
	presente contratto è in regola con la vigente normativa energetica.	
	La parte promittente venditrice si impegna a consegnare alla parte promissaria	
	acquirente, al momento dell'atto traslativo, l'attestato di certificazione energetica	
	relativo all'immobile in oggetto prescritto dal D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.	
	<i>Art. 4 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE E DI CONFORMITA'</i>	

	<i>AMMINISTRATIVA.</i> La parte promittente venditrice dichiara la regolarità edilizia	
	ed urbanistica dell'immobile oggetto del presente contratto e dichiara inoltre che il	
	relativo reddito è stato regolarmente dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi.	
	<i>Art. 5 - STIPULA DELL'ATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA.</i> L'atto	
	notarile definitivo di compravendita dovrà essere stipulato entro e non oltre il	
	giorno 31 maggio 2012 a ministero di Notaio a scelta di parte promissaria	
	acquirente (con preavviso da comunicarsi alla parte promittente venditrice almeno	
	venti giorni prima della data stabilita per l'atto notarile) e contestualmente al rogito	
	la parte promissaria acquirente sarà immessa nel possesso e detenzione	
	dell'immobile.	
	Le parti dichiarano che l'utilità economica del contratto e l'interesse alla stipula del	
	medesimo andranno perduti con l'inutile decorso del termine, che dichiarano quindi	
	essere essenziale.	
	La parte promittente venditrice si obbliga a produrre al Notaio che sarà incaricato	
	tutta la documentazione necessaria per l'istruzione della pratica almeno venti giorni	
	prima della data come sopra stabilita per il rogito e, ai sensi di quanto disposto dal	
	comma 14 dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31 maggio 2010 in G.U. n. 125 Serie	
	generale del 31 maggio 2010, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio	
	2010 n. 122 (in G.U. n. 176 - Suppl. Ord. 174/L del 30 luglio 2010) si impegna ad	
	ottemperare a quanto necessario, ove ne ricorra il caso, per far constare la	
	conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie nonché	
	l'allineamento degli intestatari catastali e con le risultanze dei registri immobiliari.	
	<i>Art. 6 - CAPARRA E RIPARTIZIONE DELLE SPESE DELL'ATTO DEFINITIVO.</i>	
	Al momento della stipula del contratto notarile definitivo le somme versate a titolo	
	di caparra confirmatoria saranno computate in conto prezzo dell'immobile.	

Le spese, imposte e tasse per l'atto notarile definitivo saranno a carico della parte promissaria acquirente ad eccezione delle spese eventualmente tecniche, connesse e dipendenti che saranno a carico della parte promittente venditrice e salvo quanto altro per legge.

*Art. 7 - PREZZO E PAGAMENTO.* Il prezzo della vendita viene convenuto ed accettato dalle parti nella somma di € 140.000,00 (Euro centoquarantamila/00) ed è regolato come segue:

- € 50.000,00 (Euro cinquantamila/00), a titolo di caparra confirmatoria corrisposti a mezzo assegno circolare, somma per la quale la parte promittente venditrice rilascia corrispondente quietanza;

- € 10.000,00 (Euro diecimila/00), verranno corrisposti a mezzo assegno circolare in data 30 aprile 2012;

- € 5.000,00 (Euro cinquemila/00), verranno corrisposti a mezzo assegno circolare in data 30 aprile 2012;

- € 75.000,00 (Euro settantacinquemila/00), verranno corrisposti al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita.

*Art. 8 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA.* Tutte le clausole, gli elementi, obblighi ed oneri e quant'altro contenuti nel presente atto si intendono elementi essenziali a cui è subordinato l'acquisto e la mancanza o la non osservanza anche di uno solo di tali requisiti produrrà ipso iure la risoluzione del contratto ex art. 1456 e seguenti C.C. dando luogo alle responsabilità conseguenti.

*Art. 9 - RIPARTIZIONE DELLE SPESE DELL'ATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA.* Le spese del presente contratto inerenti e conseguenti sono a carico della parte promissaria acquirente, salvo solo quanto per legge diversamente stabilito.

*Art. 10 - CLAUSOLA DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE.* La soluzione e cognizione di qualsiasi controversia, concernente il presente contratto, restano devolute akka competenza del Tribunale del Comune in cui è situato l'immobile in oggetto.

*Art. 11 - RISERVATEZZA DEI DATI PERSONALI.* Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto in oggetto

Letto, approvato e sottoscritto.

*La Spezia, 29 marzo 2012*

La parte promittente venditrice \_\_\_\_\_

La parte promissaria acquirente \_\_\_\_\_