

## COMPROMESSO DI COMPRAVENDITA

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice originale da valere ad ogni effetto di legge,

### TRA

\_\_\_\_\_, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, \_\_\_\_\_ (nato/a a\_\_\_\_, il\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, C.F.:\_\_\_\_\_, residente in\_\_\_\_\_(\_\_\_\_), Via\_\_\_\_\_ - CAP:\_\_\_\_), con sede legale in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ (CAP: \_\_\_\_\_), Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di \_\_\_\_\_: \_\_\_\_\_ e P.IVA: \_\_\_\_\_, numero REA: \_\_\_ - \_\_\_\_\_ (se persona fisica sostituire con *il/la Sig./Sig.ra*\_\_\_\_\_nato/a a\_\_\_\_, il\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, C.F.:\_\_\_\_\_, residente in\_\_\_\_\_(\_\_\_\_), Via\_\_\_\_\_ - CAP:\_\_\_\_, *che dichiara di essere celibe/coniugato in regime di separazione/comunione dei beni*),

-(di seguito, per brevità, indicati come **Parte Promittente Venditrice**)-

\_\_\_\_\_, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, \_\_\_\_\_ (nato/a a\_\_\_\_, il\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, C.F.:\_\_\_\_\_, residente in\_\_\_\_\_(\_\_\_\_), Via\_\_\_\_\_ - CAP:\_\_\_\_), con sede legale in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ (CAP: \_\_\_\_\_), Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di \_\_\_\_\_: \_\_\_\_\_ e P.IVA: \_\_\_\_\_, numero REA: \_\_\_ - \_\_\_\_\_ (se persona fisica sostituire con *il/la Sig./Sig.ra*\_\_\_\_\_nato/a a\_\_\_\_, il\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, C.F.:\_\_\_\_\_, residente in\_\_\_\_\_(\_\_\_\_), Via\_\_\_\_\_ - CAP:\_\_\_\_ *che dichiara di essere*

*celibe/coniugato in regime di separazione/comunione dei beni*),

-(di seguito, per brevità, indicato come **Parte Promissaria Acquirente**)-

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ sono di seguito congiuntamente denominate anche **Parti**.

### **PREMESSO**

1. Che, con atto per rogito Notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, Rep. n. \_\_\_\_\_ e Racc. n. \_\_\_\_\_, registrato all'Agenzia delle Entrate di \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ di formalità, \_\_\_\_\_, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, \_\_\_\_\_ (se persona fisica sostituire con *il/la Sig./Sig.ra* \_\_\_\_\_ *celibe/coniugato in regime di separazione/comunione dei beni*), ha acquistato da \_\_\_\_\_, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, \_\_\_\_\_ (se persona fisica sostituire con *il/la Sig./Sig.ra* \_\_\_\_\_ *celibe/coniugato in regime di separazione/comunione dei beni*) l'immobile sito in \_\_\_\_\_, alla Via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_ identificato con l'interno \_\_\_\_\_, posto al \_\_\_\_\_ piano dell'edificio \_\_\_\_\_, composto di due \_\_\_\_\_ ed accessori;
2. Che detta persona fisica/giuridica ha deciso di alienare detta proprietà;
3. Che \_\_\_\_\_, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, \_\_\_\_\_ (se persona fisica sostituire con *il/la Sig./Sig.ra* \_\_\_\_\_) si è dichiarata disponibile all'acquisto per se stessa, per persona o società da nominare all'atto del contratto

definitivo di compravendita;

Tanto premesso, con il presente atto le Parti stipulano e convengono quanto segue.

## **ARTICOLO 1**

### **(Valore delle premesse)**

Le premesse formano parte sostanziale, essenziale ed integrante della presente scrittura.

## **ARTICOLO 2**

### **(Impegno a vendere)**

\_\_\_\_\_, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ (se persona fisica sostituire con *il/la* Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_) promette e si obbliga a vendere e a cedere a \_\_\_\_\_, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ (se persona fisica sostituire con *il/la* Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_) che promette di acquistare, per sé o persona fisica o giuridica da nominare al momento della stipula dell'atto pubblico di trasferimento, l'intera piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in \_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_ e precisamente l'appartamento identificato con l'interno \_\_\_\_\_, posto al \_\_\_\_\_ piano dell'edificio \_\_\_\_\_, composto di \_\_\_\_\_ camere ed accessori, confinante con \_\_\_\_\_ salvo altri, con relativi accessori e pertinenze, il tutto così distinto nel N.C.E.U. del Comune di \_\_\_\_\_ - Catasto Fabbricati - al foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_, subalterno \_\_\_\_\_, zona censuaria \_\_\_\_\_, categoria \_\_\_\_\_, classe \_\_\_\_\_, vani \_\_\_\_\_, rendita catastale Euro \_\_\_\_\_.

## **ARTICOLO 3**

### **(Stato della Vendita)**

La vendita avverrà a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, diritto, ragione, vincolo, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, e con la proporzionale quota di comproprietà ed i connessi diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato di appartenenza e dell'area su cui insiste a norma degli artt. 1117 c.c. e ss. ed in dipendenza del Regolamento di Condominio.

### **ARTICOLO 4**

#### **(Prezzo di acquisto)**

Il prezzo di vendita per l'acquisto del sopraindicato bene immobile è già stato concordato in € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_/00) da corrispondersi con le seguenti modalità:

✓ quanto ad € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/00), vengono versati alla firma della presente scrittura privata a titolo di caparra confirmatoria (*ovvero, a scelta, di acconto prezzo*) che diverrà acconto prezzo esclusivamente nel momento della sottoscrizione del contratto notarile definitivo di compravendita, mediante n. \_\_\_\_ assegno/i circolare/i (ovvero bancario/i) ed in particolare:

a) assegno circolare/bancario n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_ tratto dalla Banca \_\_\_\_\_ per Euro \_\_\_\_\_ (€ \_\_\_\_\_/00) non trasferibile intestato a \_\_\_\_\_ che con la sottoscrizione del presente atto viene consegnato alla parte promittente venditrice che ne rilascia ampia e liberatoria quietanza di pagamento, salvo buon fine;

b) assegno circolare/bancario n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_ tratto dalla Banca \_\_\_\_\_ per Euro \_\_\_\_\_ (€ \_\_\_\_\_/00) non trasferibile intestato a \_\_\_\_\_ che con la sottoscrizione del presente atto viene

consegnato alla parte promittente venditrice che ne rilascia ampia e liberatoria quietanza di pagamento, salvo buon fine;

✓ quanto ad € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_/00) verranno versati a saldo, a mezzo n. \_\_\_\_\_ assegno/i circolare/i di Euro \_\_\_\_\_, al momento del rogito dell'atto definitivo di compravendita che dovrà essere stipulato entro il \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_. La Parte promissaria acquirente dichiara, e la parte promittente venditrice ne prende atto che per ogni conseguente effetto di legge, che la somma a saldo sarà versata, in tutto o in parte, con il ricavo di mutuo da richiedere ad istituto di fiducia dalla stessa parte promissaria acquirente; all'uopo la parte promittente venditrice si obbliga espressamente, ove necessario, ad intervenire nel relativo contratto in qualità di terza datrice di ipoteca senza assumere, in ordine al mutuo stesso, alcuna obbligazione personale. La parte promittente venditrice si impegna a produrre al Notaio che sarà incaricato tutta la documentazione necessaria per l'istruzione della pratica almeno dieci 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

## **ARTICOLO 5**

### **(Garanzie)**

La parte promittente venditrice garantisce il diritto alienato e conferma la sua piena, legittima ed esclusiva proprietà dell'immobile posto in vendita e

descritto sia in premessa sia nel precedente art. 2 nonché la sua legittima provenienza nella specie per atto di compravendita Notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_, Rep. n. \_\_\_\_\_ e Racc. n. \_\_\_\_\_, registrato in \_\_\_\_\_, il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ volume \_\_\_\_\_ e trascritto nei R.R.I.I. di \_\_\_\_\_ il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_ al Reg. Part. \_\_\_\_\_ e al Reg. Gen. \_\_\_\_\_.

Parte promittente venditrice dichiara che l'unità immobiliare sopra descritta è libera da persone e tale si impegna a mantenerla sino alla stipula del rogito (ovvero *non è libera da persona, ma si impegna a renderla tale alla data di stipula del rogito*). La parte promittente venditrice dichiara, altresì, che esso immobile è agibile, libero ed esente da qualsiasi iscrizione e trascrizione pregiudizievole, peso, onere, vincolo o privilegio concesso volendo altrimenti e come per legge sottostare ad ogni responsabilità per qualsivoglia caso di evizione o molestia. La parte promittente venditrice garantisce di essere in regola con il pagamento delle tasse, delle imposte e dei tributi sia da quelli periferici dovuti a Regione o Comune sia da quelli dovuti per qualsiasi titolo allo Stato ed in ogni caso posti complessivamente a carico dell'immobile. Dichiara infine di non avere arretrati nel pagamento degli oneri condominiali, di utenze a qualunque titolo e da chiunque accese nell'immobile *de quo* e che lo stesso è in regola con le norme urbanistiche. A Tale fine La parte promittente venditrice esibirà alla parte promissaria acquirente, al momento della stipula del definitivo atto pubblico di vendita, dichiarazione liberatoria dell'amministratore dello stabile di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto, certificante la regolarità dei pagamenti condominiali relativi alle spese ordinarie e straordinarie a quella data nonché l'assenza di vertenze fra condomini e condominio.

## **ARTICOLO 6**

### **(Stato dell'immobile)**

La parte promissaria acquirente dichiara di aver visionato l'immobile di che trattasi e di averlo trovato di suo pieno gradimento e pertanto di non aver nulla da obiettare e di essere a conoscenza che gli impianti non sono a norma. 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 di parte promissaria acquirente. Le parti dichiarano di essere edotte sulla legge riguardante il rilascio dell'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA e al riguardo la parte promittente venditrice si obbliga a consegnare detto attestato al momento del rogito notarile di compravendita. L'immissione nel possesso e il materiale godimento dell'immobile in contratto, con conseguente consegna delle chiavi, avverrà con la stipula dell'atto notarile di trasferimento.

### **ARTICOLO 7**

#### **(Ulteriori Dichiarazioni)**

La parte promittente venditrice garantisce la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile in oggetto e dichiara che la costruzione dell'edificio comprendente l'immobile oggetto del presente atto risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, e che all'immobile stesso non sono state apportate opere o modifiche suscettibili di sanatoria edilizia. La parte promittente venditrice dichiara e la parte promissaria acquirente ne prende atto per ogni conseguente effetto di legge, di non essere in possesso della dichiarazione di abitabilità o agibilità dell'immobile in oggetto.

### **ARTICOLO 8**

**(Agenzia immobiliare)**

**(articolo da inserire solo se è intervenuta un'agenzia immobiliare)** Le parti dichiarano, inoltre, che per la conclusione della presente operazione si sono avvalsi della mediazione dell'Agenzia \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, partita iva n. \_\_\_\_\_-9, iscrizione a Ruolo n. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_, legale rappresentante \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_, il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, iscrizione a Ruolo n. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_, alla quale hanno corrisposto:

- la parte promittente venditrice la somma di € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_/00) comprensiva di Iva a mezzo di assegno bancario/circolare non trasferibile n. \_\_\_\_\_ tratto su \_\_\_\_\_ in data odierna;
- la parte promissaria acquirente la somma di € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_/00) comprensiva di Iva a mezzo di assegno bancario/circolare non trasferibile n. \_\_\_\_\_ tratto su \_\_\_\_\_ in data odierna.

**ARTICOLO 9**

**(Spese ed Oneri)**

Resteranno a carico della parte promittente venditrice le spese ordinarie e straordinarie fino al giorno dell'effettiva consegna del bene. Si precisa al riguardo fra le parti che le spese straordinarie condominiali già deliberate alla data del rogito notarile, anche se ancora in tutto o in parte non eseguite, restano per patto espresso a carico della parte promittente venditrice. Saranno a carico della parte promissaria acquirente le imposte di registro, le imposte ipo-catastali e gli onorari notarili che dovranno essere assolti in sede di stipula.

**ARTICOLO 10**

**(Foro Convenzionale)**

Ogni controversia relativa al presente atto, non risolubile tramite accordo bonario, sarà devoluta al Giudice Ordinario. Foro competente è quello di Roma.

## **ARTICOLO 11**

### **(Privacy)**

Le parti si impegnano, salvo necessità dovute per l'intervento della Magistratura, a mantenere il più stretto riserbo sull'accordo raggiunto nonché si autorizzano reciprocamente al trattamento dei rispettivi dati personali limitatamente alle questioni necessarie per l'esecuzione della presente scrittura.

## **ARTICOLO 12**

### **(Varie)**

Le Parti dichiarano di aver letto attentamente la presente scrittura ed in particolare dichiarano e riconoscono di essere state dettagliatamente informate di tutti i propri diritti e delle conseguenze giuridiche di ogni patto contenuto nella scrittura, le cui clausole vengono considerate dalle Parti tutte essenziali. Il presente atto contiene la manifestazione integrale della volontà delle Parti e potrà essere modificato unicamente per atto scritto.

Letto, Confermato e Sottoscritto

\_\_\_\_\_, lì \_\_\_\_\_

Parte promittente venditrice

Parte promissaria acquirente

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti specificamente approvano quanto sopra convenuto, riconoscono la validità del contratto e

confermano di aver letto e di conoscere tutti i punti del presente contratto e particolarmente:

**ARTICOLO 1 (Valore delle premesse)**

**ARTICOLO 2 (Impegno a vendere)**

**ARTICOLO 3 (Stato della Vendita)**

**ARTICOLO 4 (Prezzo di acquisto)**

**ARTICOLO 5 (Garanzie)**

**ARTICOLO 6 (Stato dell'immobile)**

**ARTICOLO 7 (Ulteriori Dichiarazioni)**

**ARTICOLO 8 (Agenzia immobiliare)**

**ARTICOLO 9 (Spese ed Oneri)**

**ARTICOLO 10 (Foro Convenzionale)**

**ARTICOLO 11 (Privacy)**

**ARTICOLO 12 (Varie)**

Letto, Confermato e Sottoscritto

\_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_

Parte promittente venditrice

\_\_\_\_\_

Parte promissaria acquirente

\_\_\_\_\_