

SCRITTURA PRIVATA DI CONSEGNA DIFFERITA IMMOBILE

Tra i sottoscritti:

- 1) Sig./Sig.ra _____, nato/a a _____ il _____, residente in _____, via _____ n. _____, codice fiscale _____, di seguito denominato/a "Venditore";
e
2) Sig./Sig.ra _____, nato/a a _____ il _____, residente in _____, via _____ n. _____, codice fiscale _____, di seguito denominato/a "Acquirente";

premessi che:

- a) il Venditore è proprietario dell'immobile sito in _____, Comune di _____, via/piazza _____ n. _____, censito al Catasto Fabbricati del Comune di _____ al foglio _____, particella _____, subalterno _____, categoria _____, classe _____, rendita catastale € _____;
- b) le parti intendono regolare la vendita dell'immobile con consegna differita, alle condizioni di seguito indicate;

si conviene e stipula quanto segue.

1. Oggetto della vendita

Il Venditore vende e l'Acquirente acquista l'immobile descritto nelle premesse, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero/occupato da _____ (specificare eventuali inquilini o terzi) _____.

2. Prezzo

Il prezzo complessivo della compravendita è stabilito in € _____. L'Acquirente versa, a titolo di caparra confirmatoria/versamento iniziale, la somma di € _____ alla firma del presente atto, mediante _____ (indicare modalità di pagamento) _____. Il saldo pari a € _____ sarà versato contestualmente alla consegna dell'immobile o entro e non oltre il giorno _____.

3. Consegna differita

La consegna materiale e la presa di possesso dell'immobile sono differite al giorno _____ (data di consegna). Fino a tale data l'immobile resterà nella disponibilità del Venditore / dell'attuale occupante _____.

4. Obblighi del Venditore

Il Venditore si impegna a:

- a) consegnare l'immobile libero da persone e/o beni mobili non espressamente esclusi e nello stato manutentivo concordato entro la data di cui al punto 3;
- b) esibire e consegnare all'Acquirente, al momento della consegna, tutti i documenti relativi all'immobile (atto di provenienza, certificato di destinazione urbanistica, certificazioni energetiche, certificazioni degli impianti ove richieste, liberatorie condominiali, ecc.)

_____;

c) comunicare tempestivamente all'Acquirente ogni causa che possa impedire o ritardare la consegna.

5. Obblighi dell'Acquirente

L'Acquirente si impegna a:

- a) versare le somme secondo le modalità e i termini indicati al punto 2;
- b) prendere possesso dell'immobile alla data di consegna e a rispettare gli obblighi fiscali e amministrativi conseguenti al trasferimento di proprietà.

6. Trasferimento della proprietà e dei rischi

La proprietà dell'immobile sarà trasferita all'Acquirente mediante atto pubblico notarile da stipulare entro il giorno _____ / contestualmente alla consegna. I rischi relativi all'immobile resteranno a carico del Venditore fino alla data di consegna; dalla data di consegna tali rischi si intendono trasferiti all'Acquirente.

7. Spese e imposte

Le spese e imposte inerenti e conseguenti al trasferimento della proprietà, incluse tassa di registro, imposte ipotecarie e catastali, onorari notarili, saranno a carico di _____. Eventuali spese condominiali e utenze saranno a carico di _____ fino alla data di consegna e di _____ dalla data di consegna.

8. Inadempimento e penali

In caso di ritardo nella consegna imputabile al Venditore oltre il termine stabilito al punto 3, il Venditore sarà tenuto a corrispondere all'Acquirente una penale pari a € _____ per ogni giorno di ritardo / pari al _____% del prezzo per ogni giorno di ritardo, fino ad un massimo di € _____. In caso di ritardo nel pagamento da parte dell'Acquirente, questi dovrà corrispondere al Venditore interessi di mora al tasso del _____% annuo e una penale di € _____. Le parti si riservano, ove ricorrano giustificati motivi, la facoltà di risolvere il presente contratto ai sensi dell'art. 1453 c.c., previa diffida ad adempiere.

9. Dichiarazioni e garanzie

Il Venditore dichiara e garantisce che:

- a) l'immobile è di sua esclusiva proprietà e libero da ipoteche, vincoli, oneri, privilegi o pignoramenti eccetto quanto dichiarato in _____;
- b) non esistono servitù non dichiarate né controversie giudiziarie relative all'immobile tranne quanto dichiarato in _____;
- c) gli impianti sono conformi / non conformi alle normative vigenti come da documentazione allegata _____.

10. Stato dell'immobile

L'Acquirente dichiara di conoscere lo stato di manutenzione e strutturale dell'immobile e di accettarlo nello stato di fatto in cui si trova, fatte salve le garanzie di legge.

11. Condominio

Se l'immobile è soggetto a regime condominiale, il Venditore dichiara che il condominio è

regolarmente amministrato e che non sono pendenti deliberazioni assembleari che comportino spese straordinarie a carico dell'immobile non ancora deliberate o imputate, fatta eccezione per quanto dichiarato in _____.

12. Registrazione e trascrizione

La registrazione del presente atto e ogni altra formalità verranno eseguite presso l'Ufficio del Registro / Notaio indicato dalle parti e le relative spese saranno a carico di _____.
Eventuali trascrizioni saranno a cura e spese di _____.

13. Cause di forza maggiore

Nessuna delle parti sarà responsabile per l'inadempimento totale o parziale causato da eventi di forza maggiore (es. calamità naturali, provvedimenti amministrativi, eventi straordinari) che impediscano l'adempimento; la parte interessata dovrà darne immediata comunicazione all'altra parte e concordare le misure necessarie.

14. Risoluzione

Oltre alle ipotesi previste dalla legge, il presente contratto potrà essere risolto per inadempimento di una delle parti, previa diffida ad adempiere e decorso del termine di _____ giorni senza che l'inadempiente abbia ottemperato.

15. Comunicazioni

Tutte le comunicazioni relative al presente contratto dovranno essere effettuate per iscritto e inviate ai seguenti indirizzi: per il Venditore: _____; per l'Acquirente: _____.

16. Legge applicabile e foro competente

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana. Per ogni controversia relativa all'interpretazione, esecuzione o validità del presente contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di _____, salvo diverso accordo tra le parti.

17. Clausole finali

Le parti dichiarano di aver letto, compreso e accettato tutte le clausole del presente atto e che lo stesso costituisce l'accordo integrale tra le parti relativamente alla materia trattata. Ogni modifica dovrà essere fatta per iscritto e sottoscritta da entrambe le parti.

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo e data: _____, li _____

Il Venditore

Firma: _____

Nome e cognome: _____

Codice fiscale: _____

L'Acquirente

Firma: _____

Nome e cognome: _____

Codice fiscale: _____

Testimoni (facoltativi)

1) Nome e cognome: _____ - Firma: _____ - Codice fiscale: _____

2) Nome e cognome: _____ - Firma: _____ - Codice fiscale: _____

Allegati (da consegnare/consultare)

- Copia documento di identità delle parti: _____

- Atto di provenienza: _____

- Certificato energetico (APE): _____

- Documentazione catastale: _____

- Documentazione relativa agli impianti: _____

- Altri documenti: _____