



Presenta il

# Contratto Preliminare di Compravendita Immobiliare Italiano-Inglese

---

Dalla collana **#MultiForms**

\***MultiLex** vuol dire "**Multilanguage & Lex**", ovvero gli ingredienti principali della nostra agenzia di avvocati traduttori. Ci occupiamo di traduzioni nel settore legale: sentenze, ordinanze, atti processuali, pareri legali, atti societari, contratti, testamenti, atti della pubblica amministrazione. Offriamo anche un servizio di **disbrigo pratiche** (certificati del casellario, certificati anagrafici e di Stato Civile, CCIAA, servizi per avvocati etc.), **legalizzazioni e apostille** (in Prefettura, Procura e Consolati), su tutto il territorio italiano.

---

## Come usare il Contratto Preliminare di Compravendita Immobiliare

Il Contratto Preliminare di Compravendita Immobiliare ITALIANO/INGLESE (nel seguito, il "Contratto") può essere facilmente compilato negli appositi spazi, presenti sia nel testo italiano che in quello inglese. Inoltre, può essere liberamente copiato e utilizzato, anche in parte.

### Avvertenze

Il Contratto costituisce un mero aiuto nella redazione di uno strumento giuridico avente finalità simili. Rimane inteso che il redattore non potrà basare il proprio lavoro esclusivamente sul testo del Contratto. Infatti, la redazione di un contratto di compravendita di bene immobile deve essere affidata ad un professionista del diritto e va sempre verificata prima di poter essere divulgata.

Scarica l'intera Banca Dati gratuita di MultiLex

**P.S.** Capita a tutti di sbagliare. Segnalaci errori e suggerisci modifiche e/o integrazioni scrivendo a [info@multilex.it](mailto:info@multilex.it).

**CONTRATTO PRELIMINARE DI  
COMPRAVENDITA IMMOBILIARE**

**TRA**

TIZIO, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, e  
residente in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, CF  
\_\_\_\_\_, stato civile \_\_\_\_\_ (*indicare se  
coniugato o meno e in che regime, se  
comunione o separazione dei beni*) / (*ovvero,  
in caso di persona giuridica*) la società ALFA,  
in persona del legale rapp.te pro tempore  
Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_, CF \_\_\_\_\_, con sede  
legale in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, CF/P. IVA  
\_\_\_\_\_, PEC \_\_\_\_\_, n. di iscrizione al  
REA \_\_\_\_\_ (di seguito anche soltanto il  
"Promittente Venditore")

**E**

CAIO, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, e  
residente in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, CF  
\_\_\_\_\_, stato civile \_\_\_\_\_ (*indicare se  
coniugato o meno e in che regime, se  
comunione o separazione dei beni*) /  
(*ovvero, in caso di persona giuridica*) la  
società ALFA, in persona del legale rapp.te  
pro tempore Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_, CF  
\_\_\_\_\_, con sede legale in \_\_\_\_\_, via  
\_\_\_\_\_, CF/P. IVA \_\_\_\_\_, PEC  
\_\_\_\_\_, n. di iscrizione al REA \_\_\_\_\_ (di  
seguito anche soltanto il "Promissario  
Acquirente")

**PROMISSORY CONTRACT FOR SALE AND  
PURCHASE OF REAL PROPERTY**

**BETWEEN**

JOHN DOE, born in \_\_\_\_\_, on \_\_\_\_\_,  
and residing in \_\_\_\_\_, (*street name*)  
\_\_\_\_\_, Tax Code \_\_\_\_\_, marital status  
\_\_\_\_\_, (*state whether married or not and  
under what matrimonial property regime,  
whether joint estates of spouses or  
separation of estates of spouses*) / (*or, in the  
event of a legal entity*) company X, in the  
person of the legal representative *pro  
tempore* Mr/Ms \_\_\_\_\_, Tax Code  
\_\_\_\_\_, with registered office in  
\_\_\_\_\_, (*street name*) \_\_\_\_\_, Tax  
Code/VAT no. \_\_\_\_\_, certified email  
(PEC) \_\_\_\_\_, Economic Administrative  
Index (REA) registration no. \_\_\_\_\_  
(hereinafter also referred to simply as the  
"Promissory Vendor").

**AND**

RICHARD ROE, born in \_\_\_\_\_, on \_\_\_\_\_,  
and residing in \_\_\_\_\_, (*street  
name*) \_\_\_\_\_, Tax Code \_\_\_\_\_, marital  
status \_\_\_\_\_ (*state whether married or  
not and under what matrimonial property  
regime, whether joint estates of spouses or  
separation of estates of spouses*) / (*or, in the  
event of a legal entity*) company X, in the  
person of the legal representative *pro  
tempore* Mr/Ms \_\_\_\_\_, Tax Code  
\_\_\_\_\_, with registered office in  
\_\_\_\_\_, (*street name*) \_\_\_\_\_, Tax  
Code/VAT no. \_\_\_\_\_, certified email  
(PEC) \_\_\_\_\_, Economic Administrative  
Index (REA) registration no. \_\_\_\_\_  
(hereinafter also referred to simply as the  
"Promisee-Purchaser").

(entrambi, se nominati congiuntamente nel corpo dell'atto, anche soltanto: le "Parti")

PREMESSO CHE

- Tizio è proprietario dell'immobile sito in \_\_\_\_\_, alla via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, int. \_\_\_\_\_, ed intende alienarlo;
- Caio è interessato all'acquisto del suddetto immobile;

TUTTO CIÒ PREMESSO

Le Parti sono giunte alla determinazione di sottoscrivere il presente contratto al fine di impegnarsi reciprocamente come segue.

Art. 1

Le premesse e gli allegati formano parte integrante del presente contratto.

Art. 2

Il Promittente Venditore si obbliga ad alienare al Promissario Acquirente, che a sua volta si obbliga ad acquistare, l'immobile di sua proprietà, sito nel Comune di \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_, interno \_\_\_\_\_.

Detto immobile è composto di n. \_\_\_\_\_ locali, oltre a \_\_\_\_\_ servizi (indicare se ci sono anche spazi esterni: terrazze/balconi/corti esterne/locali annessi, nonché indicare se oltre all'immobile viene alienato un garage e/o una cantina e/o un locale tecnico), come meglio descritto al Catasto Fabbricati del Comune di \_\_\_\_\_;

(Both, if named jointly herein also referred to simply as: the "Parties")

WHEREAS

- John Doe is the owner of the real property located in \_\_\_\_\_, at (street name) \_\_\_\_\_, house no. \_\_\_\_\_, flat \_\_\_\_\_, and intends to sell it;
- Richard Roe is interested in buying the said real property;

NOW, THEREFORE

The Parties have decided to enter into this contract to mutually agree as follows.

Clause 1

The recitals and annexes form an integral part of this contract.

Clause 2

The Promissory Vendor agrees to sell to the Promisee-Purchaser, who in turn agrees to buy, the real property owned by the first, located in the Municipality of \_\_\_\_\_, (street name) \_\_\_\_\_, house no. \_\_\_\_\_, floor \_\_\_\_\_, flat \_\_\_\_\_.

The said property consists of \_\_\_\_\_ rooms, in addition to \_\_\_\_\_ bathrooms (state whether there are also outdoor spaces: terraces/balconies/outdoor courtyards/outbuildings, and also state whether, in addition to the immovable property, a garage and/or a cellar and/or a utility room is being sold), as better described in the Land Registry of the Municipality of \_\_\_\_\_;

<p>- relativamente all'immobile: foglio _____, mappale _____, sub _____, scala _____, piano _____, zona censuaria _____, categoria _____, classe _____, vani catastali _____, rendita catastale Euro _____, confinante con _____, <i>(descrivere i confini dell'immobile. Ad esempio, se trattasi di appartamento all'interno di un palazzo, indicare con quali altri interni confina, se confina con le scale etc.)</i>;</p> <p>- relativamente al box (e/o la cantina e/o posto auto e/o qualsiasi locale annesso che si aliena unitamente all'immobile): foglio _____, mappale _____, subalterno _____, piano _____, zona censuaria _____, categoria _____, classe _____, metri quadrati catastali _____, rendita catastale Euro _____, confinante con _____;</p> <p><i>(in caso di appartamento e/o porzione di villino all'interno di un condominio inserire anche la seguente specificazione):</i></p> <p>Unitamente all'immobile ed ai suoi annessi, il Promissario Acquirente acquisterà anche millesimi _____ delle proprietà comuni del condominio, come risulta dal regolamento condominiale che il Promittente Venditore si obbliga a consegnare al Promissario Acquirente entro la data di stipula del contratto definitivo e che quest'ultimo si obbliga sin da ora a rispettare.</p> <p>La compravendita avverrà a corpo <i>(in alternativa le Parti possono scegliere anche la seguente soluzione: la compravendita avverrà a misura)</i>.</p>	<p>- with regard to the real property: sheet _____, map _____, sub _____, staircase _____, floor _____, census area _____, category _____, class _____, cadastral rooms _____, cadastral income EUR _____, bordering on _____, <i>(describe the property boundaries. For example, if it is a flat inside a building, indicate what other flat it borders on, whether it borders on stairs etc.)</i>;</p> <p>- with regard to the garage (and/or the cellar and/or parking space and/or any outbuildings that are being sold with the immovable property): sheet _____, map _____, sub-parcel _____, floor _____, census area _____, category _____, class _____, cadastral square metres _____, cadastral income EUR _____, bordering on _____;</p> <p><i>(in the event of a flat and/or portion of a cottage within a "condominium", please also include the following details):</i></p> <p>Along with the real property and its outbuildings, the Promisee-Purchaser shall also buy _____ thousandths of the communal property of the <i>condominium</i>, as set forth in the Regulations for the <i>condominium</i>, which the Promissory Vendor agrees to delivery to the Promisee-Purchaser by the date the final contract is entered into and which the latter agrees as of now to comply with.</p> <p>The sale and purchase shall be based on the whole premises <i>(a corpo)</i> <i>(alternatively, the Parties may also choose the following solution: the sale and purchase shall be by measure (a misura))</i>.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>L'immobile oggetto della presente pattuizione, all'atto del rogito, verrà trasferito nello stato di fatto e diritto in cui si trova.</p> <p>Il Promissario Acquirente, al riguardo, dichiara di aver visitato l'immobile e di accettare di acquistarlo nelle condizioni in cui è attualmente.</p> <p style="text-align: center;">Art. 3</p> <p>Il Promittente Venditore dichiara di essere l'esclusivo proprietario dell'immobile appena descritto e dei suoi annessi.</p> <p>Egli dichiara, altresì, di non essere sposato/di essere sposato in regime di separazione dei beni.</p> <p><i>(oppure)</i></p> <p>Egli dichiara altresì di essere sposato in regime di comunione dei beni, ma che l'immobile oggetto del presente contratto è di sua esclusiva proprietà in quanto frutto di <i>(inserire la ragione per cui il Promittente Venditore è l'esclusivo proprietario del cespite: donazione/assegnazione ereditaria/acquisto esclusivo precedente alla data del matrimonio etc.);</i></p> <p><i>(oppure, nel caso in cui il Promittente Venditore sia, invece, legalmente separato dal rispettivo coniuge, andrà inserito il seguente inciso:)</i></p> <p>Egli dichiara, altresì, di essere legalmente separato dal coniuge, ma che l'immobile alla base della presente pattuizione, di proprietà esclusiva, non è stato assegnato</p>	<p>The real property covered by this contract, at the time of the deed, shall be transferred in its current legal and physical condition.</p> <p>Accordingly, the Promisee-Purchaser, states that he/she/it has visited the real property and that he/she/it accepts to buy it in its current condition.</p> <p style="text-align: center;">Clause 3</p> <p>The Promissory Vendor declares that he/she/it is the sole owner of the real property described above and its outbuildings.</p> <p>He/she also declares that he/she/it is not married/is married under the regime of separation of estates of spouses.</p> <p><i>(or)</i></p> <p>He/she also declares that he/she is married under a regime of joint of estates of spouses, but that the immovable property covered by this contract is his/her sole property as the result of <i>(insert the reason why the Promissory Vendor is the sole owner of the immovable property: donation/inheritance/sole purchase prior to the date of marriage etc.);</i></p> <p><i>(or, in the event that the Promissory Vendor is, on the other hand, legally separated from his or her spouse, the following sentence shall be added:)</i></p> <p>He/she also declares that he/she is legally separated from his/her spouse, but that the immovable property under this contract, which is his/her sole property, has not been</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

in godimento al coniuge in sede di separazione.

Il Promittente Venditore, inoltre, si impegna a far sì che l'immobile, alla data prevista per il rogito, verrà consegnato libero da persone e cose, pesi, ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli, azioni giudiziarie, debiti (anche condominiali) e/o vincoli di qualsiasi tipo.

Più nello specifico, il Promittente Venditore dichiara di garantire che sul bene oggetto del presente contratto non gravano divieti di alienazione o vincoli relativi alla normativa edilizia di qualsiasi genere e/o vincoli architettonici/artistici/di tipo paesaggistico e/o idrogeologico/vincoli storico-artistici, paesaggistici e idrogeologici, ulteriori rispetto a quanto emergente dall'atto di provenienza e/o dal regolamento condominiale consegnati al Promissario Acquirente contestualmente alla sottoscrizione del presente atto.

Il Promittente Venditore garantisce che, rispetto al bene oggetto di pattuizione, non esiste alcun soggetto titolare di un relativo diritto di prelazione.

*(qualora sull'immobile gravasse un'ipoteca collegata ad un mutuo, a suo tempo ottenuto dal Promittente Venditore per l'acquisto del cespite, inserire la clausola che precede modificata come segue:)*

Il Promittente Venditore dichiara di essere l'esclusivo proprietario dell'immobile appena descritto e dei suoi annessi, di essere sposato in regime di \_\_\_\_\_ dei beni, e che l'immobile, alla data prevista per il rogito, verrà consegnato libero da

allocated to the spouse for his/her use upon separation.

The Promissory Vendor, furthermore, agrees to ensure that, on the date foreseen for completion, the real property shall be conveyed free of persons or things, burdens, mortgages or adverse entries, legal actions, debts (including those relating to *condominium*) and/or encumbrances of any kind.

More specifically, the Promissory Vendor declares that he/she/it guarantees that the property covered by this contract is not subject to any restraint on alienation or any building regulation restrictions and/or any architectural/heritage/landscape and hydrogeological constraints, other than those stated in the title deed and/or the regulations for the *condominium* delivered to the Promisee-Purchaser upon execution of this contract.

The Promissory Vendor guarantees that no party has a right of pre-emption over the property covered by this contract.

*(should the real property be encumbered by a mortgage tied to a loan obtained by the Promissory Vendor for the purchase of the asset, add the clause above amended as follows:)*

The Promissory Vendor declares that he/she is the sole owner of the property described above and of its outbuildings, that he/she is married under the regime of \_\_\_\_\_ of spouses, and that the real property, on the date set for completion,

persone e cose, pesi, azioni giudiziarie, debiti (anche condominiali) e/o vincoli di qualsiasi tipo.

Più nello specifico, il Promittente Venditore dichiara di garantire che sul bene oggetto del presente contratto non gravano divieti di alienazione o vincoli relativi alla normativa edilizia di qualsiasi genere e/o vincoli architettonici/artistici/di tipo paesaggistico e/o idrogeologico/vincoli storico-artistici, paesaggistici e idrogeologici, ulteriori rispetto a quanto emergente dall'atto di provenienza e/o dal regolamento condominiale consegnati al Promissario Acquirente contestualmente alla sottoscrizione del presente atto.

Il Promittente Venditore garantisce che rispetto al bene oggetto di pattuizione non esiste alcun soggetto titolare di un relativo diritto di prelazione.

Il Promittente Venditore dichiara che sul bene grava esclusivamente l'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso dalla Banca \_\_\_\_\_, per l'acquisto del cespite, in data \_\_\_\_\_, di cui, alla data odierna, risulta tuttora da corrispondere l'importo pari ad € \_\_\_\_\_.

Al riguardo, il Promittente Venditore, con la sottoscrizione del presente atto, si obbliga ad estinguere il suddetto mutuo entro la data prevista per il rogito, al fine di ottenere, per detta data, anche la cancellazione della relativa ipoteca.

*(il Promissario Acquirente potrebbe avere interesse a subentrare nel contratto di mutuo - se esistente - in luogo del Promittente Venditore. In tale ipotesi,*

shall be conveyed free of persons or things, burdens, legal actions, debts (including those relating to *condominium*) and/or encumbrances of any kind.

More specifically, the Promissory Vendor declares that he/she/it guarantees that the property covered by this contract is not subject to any restraint on alienation or any building regulation restrictions and/or any architectural/heritage/landscape and hydrogeological constraints, other than those stated in the title deed and/or the regulations for the *condominium* delivered to the Promisee-Purchaser upon execution of this contract.

The Promissory Vendor guarantees that no person or entity has a right of pre-emption over the property covered by this contract.

The Promissory Vendor declares that the property is encumbered exclusively by the mortgage registered as guarantee for the loan granted by the Bank \_\_\_\_\_, for the purchase of the asset, dated \_\_\_\_\_, for which, as of the date hereof, the amount of € \_\_\_\_\_ has yet to be paid.

To this end, by signing this contract, the Promissory Vendor agrees to repay the aforesaid loan by the date of completion, in order to obtain, by said date, also the cancellation of the relevant mortgage.

*(the Promisee-Purchaser may have an interest in taking over the mortgage loan - if any - in lieu of the Promissory Vendor. In such*

*quindi, questo ultimo paragrafo andrebbe modificato e riportato come segue)*

A tal riguardo, il Promissario Acquirente dichiara di avere interesse all'accollo del suddetto contratto di mutuo in luogo del Promittente Venditore e si dichiara disponibile a subentrare, dunque, in detto contratto - con conseguente conservazione della relativa ipoteca - contestualmente alla data fissata per la sottoscrizione del contratto definitivo. Pertanto, l'importo residuo del mutuo verrà decurtato dal prezzo totale di acquisto del bene.

Art. 4

Il prezzo della compravendita oggetto dell'obbligazione assunta dalle Parti con il presente contratto sarà pari ad € \_\_\_\_\_ e verrà versato con le seguenti modalità:

*(di seguito si propone uno schema esemplificativo delle determinazioni relative al prezzo, ma le stesse possono variare e assumere le più diverse modalità, prevedere il pagamento di una caparra e, quindi, il residuo in un'unica soluzione al momento del rogito, diverse tranche etc.)*

- Quanto ad € \_\_\_\_\_, vengono versati dal Promissario Acquirente contestualmente alla firma del presente contratto a mezzo assegno circolare (ovvero, ad esempio: sono già stati versati in favore del Promittente Venditore a mezzo bonifico bancario n. \_\_\_\_\_) e vengono imputati a caparra confirmatoria secondo quanto previsto dall'art. 1385 c.c. Il Promittente Venditore accetta detto

*a event, therefore, this last paragraph should be amended to read as follows)*

In this regard, the Promisee-Purchaser declares that he/she/it is interested in taking over the aforementioned mortgage loan in lieu of the Promissory Vendor and declares to be willing to take over, therefore, the said contract - resulting in the retention of the relating mortgage - on the date set for the execution of the final contract. Therefore, the residual amount of the mortgage shall be deducted from the total purchase price of the property.

Clause 4

The purchase price assumed by the Parties under this contract shall be € \_\_\_\_\_ and shall be paid as follows:

*(the following is an example of the agreement in relation to the price, but it may vary and involve a variety of methods, including payment of a deposit and then the remainder in one lump sum at the time of completion, several instalments, etc.):*

- € \_\_\_\_\_, shall be paid by the Promisee-Purchaser upon signing this contract by banker's draft (or, for example: have already been paid to the Promissory Vendor by bank transfer no. \_\_\_\_\_) and shall be allocated as a deposit pursuant to Article 1385 of Italian Civil Code. The Promissory Vendor accepts the said amount and, by signing this contract, issues the relevant receipt. Once the sale is formalised upon completion,

<p>importo e, con la sottoscrizione del presente atto, rilascia la relativa quietanza. Una volta perfezionata la compravendita con la sottoscrizione del rogito, il suddetto importo verrà imputato a parte del prezzo.</p> <p>- Entro la data del _____, il Promissario Acquirente si impegna a versare, a mezzo assegno circolare, l'ulteriore importo di € _____, che verrà anch'esso imputato a parte del prezzo;</p> <p>- Quanto all'importo residuo, pari ad € _____, verrà versato dal Promissario Acquirente all'atto del rogito a mezzo assegno circolare n. _____;</p> <p><i>(in caso di assunzione, da parte del Promissario Acquirente, del residuo del mutuo in precedenza intestato al Promittente Venditore, tra le modalità di pagamento del prezzo andrebbe inserita la seguente clausola:)</i></p> <p>- Quanto all'importo residuo del mutuo ipotecario assunto a suo tempo dal Promittente Venditore con la Banca _____, in data _____, quest'ultimo si impegna ad accollarlo, con decorrenza dall'atto di stipula del rogito, al Promissario Acquirente per la quota residua in linea capitale risultante a tale data. Il Promissario Acquirente, a sua volta, si obbliga ad accettare tutte le condizioni del contratto di mutuo che ha già avuto modo di esaminare.</p> <p style="text-align: center;">Art. 5</p> <p>Il Promittente Venditore fornisce le seguenti dichiarazioni in relazione alla</p>	<p>the said amount shall be allocated as part of the price.</p> <p>- By (date) _____, the Promisee-Purchaser agrees to pay, by banker's draft, a further amount of € _____, which shall also be allocated as part of the price;</p> <p>- The balance, equal to € _____, shall be paid by the Promisee-Purchaser upon completion by banker's draft no. _____;</p> <p><i>(should the Promisee-Purchaser take over the residual amount of the mortgage loan previously in the name of the Promissory Vendor, the following clause should be included in the terms of payment of the price:)</i></p> <p>- With regard to the balance of the mortgage loan previously taken out by the Promissory Vendor with the Bank _____, on _____, the latter agrees that the Promisee-Purchaser takes it over, with effect as of completion and for the residual principal amount as of that date. The Promisee-Purchaser, in turn, agrees to accept all the terms and conditions of the mortgage loan that he/she/it has already had the opportunity to review.</p> <p style="text-align: center;">Clause 5</p> <p>In relation to the provenance of the real property covered by the contract, the</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

provenienza dell'immobile oggetto di pattuizione:

*(andranno indicati - e documentati - gli atti in base ai quali il Promittente Venditore è divenuto proprietario del bene, ad esempio: in seguito a successione per il decesso del padre \_\_\_\_\_, a sua volta i genitori hanno acquistato il cespite con rogito del \_\_\_\_\_ etc. Va ricostruita la provenienza del bene per i 20 anni che precedono la compravendita)*

A tal fine, il Promittente Venditore si obbliga a fornire al Notaio rogante individuato dal Promissario Acquirente, entro la data del \_\_\_\_\_, copia della documentazione attestante i titoli di provenienza del cespite, nonché la regolarità urbanistica, catastale, abitativa ed ogni altro documento necessario alla verifica della regolarità del negozio che le Parti andranno a concludere alla data del rogito.

Art. 6

Le Parti si impegnano alla stipula del contratto definitivo entro la data del \_\_\_\_\_, da intendersi quale termine essenziale, che potrà essere differito esclusivamente in base ad accordo scritto.

*(oppure, se le Parti concordano, si può evitare che la data del rogito venga considerata termine essenziale)*

Laddove il predetto termine non dovesse essere rispettato per inadempimento di una delle Parti, il contratto dovrà intendersi risolto di diritto e l'altro contraente avrà diritto a trattenere la caparra confirmatoria o, diversamente, farsi restituire il doppio

Promissory Vendor hereby declares as follows:

*(the deeds under which the Promissory Vendor became the owner of the property must be stated - and documented, e.g.: as a result of inheritance following the death of his/her father \_\_\_\_\_, his/her parents bought the asset by deed of \_\_\_\_\_ etc. The provenance of the asset must be traced for the 20 years preceding the sale)*

To this end, the Promissory Vendor agrees to provide the Notary Public appointed by the Promisee-Purchaser, by (date) \_\_\_\_\_, with a copy of the documentation certifying the title deeds of the asset, as well as the town planning, land registry, housing regulations compliance documents and any other document necessary to verify the validity of the transaction that the Parties shall conclude on the date of completion.

Clause 6

The Parties agree to complete by (date) \_\_\_\_\_, which shall be deemed a time of the essence term and that may be postponed only by written contract.

*(or, in the event that the Parties agree, the completion date may not be considered a time of the essence term).*

Should the aforementioned term not be complied with due to breach by one of the Parties, the contract shall be deemed to be terminated *ipso iure* and the other party shall be entitled to retain the deposit or, otherwise, to have twice the deposit

<p>della caparra stessa, secondo quanto previsto dall'art. 1385 c.c.</p> <p>L'esercizio dell'art. 1385 c.c. non esclude il diritto del contraente ad esercitare gli altri rimedi previsti dalla legge (quali, ad esempio, l'esecuzione in forma specifica del contratto ex art. 2932 c.c., ovvero la richiesta di risarcimento del danno).</p> <p>Il Notaio rogante verrà scelto dal Promissario Acquirente, e dovrà essere comunicato al Promissario Venditore almeno _____ giorni prima della data prevista per il rogito.</p> <p>Il Promissario Acquirente dovrà informare il Promissario Venditore della data fissata per il rogito a mezzo lettera raccomandata che dovrà essere ricevuta con un preavviso di almeno 7 giorni.</p> <p style="text-align: center;">Art. 7</p> <p>L'immobile verrà trasferito al Promissario Acquirente, con la consegna delle chiavi, contestualmente alla data del rogito.</p> <p><i>(le Parti potrebbero anche stabilire che il possesso dell'immobile avvenga prima della data del rogito, ad esempio nel caso in cui il Promissario Acquirente richieda di poter iniziare dei lavori di ristrutturazione anticipatamente, per determinate esigenze. In quel caso, ovviamente, verrà indicata una data precedente a quella del rogito, come concordata dai promissari contraenti).</i></p> <p>Dalla data di consegna del cespite tutte le spese e gli oneri relativi all'immobile graveranno esclusivamente sul Promissario</p>	<p>refunded, pursuant to Article 1385 of Italian Civil Code.</p> <p>The enforcement of Article 1385 of Italian Civil Code does not exclude the contracting party's right to make use of the other remedies provided by law (such as, for instance, specific performance of the contract pursuant to Article 2932 of Italian Civil Code, or a claim for damages).</p> <p>The Notary Public shall be selected by the Promisee-Purchaser, and his/her name shall be notified to the Promissory Vendor at least _____ days before the date of completion.</p> <p>The Promisee-Purchaser shall inform the Promissory Vendor of the date of completion by registered letter, which must be received at least 7 days in advance.</p> <p style="text-align: center;">Clause 7</p> <p>The real property shall be transferred to the Promisee-Purchaser, with the handover of the keys, on the date of completion.</p> <p><i>(The Parties may also agree that possession of the property shall be taken prior to the date of completion, for example in the event that the Promisee-Purchaser requests permission to begin renovation work in advance, for certain needs. In that circumstance, of course, an earlier date shall be stated than the date of completion, as agreed by the Promissory Vendor and Promisee-Purchaser).</i></p> <p>Upon conveying the asset, all expenses and charges relating to the real property shall be borne solely by the Promisee-Purchaser,</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Acquirente, e costui potrà godere in via esclusiva dei relativi frutti.

Art. 8

Il Promittente Venditore si obbliga a fornire, prima della data del rogito, tutta la documentazione relativa alla regolarità urbanistica, catastale e relativa all'agibilità dell'immobile, nonché le certificazioni attestanti la regolarità degli impianti in base alle norme vigenti all'epoca.

Egli, comunque, garantisce che l'immobile, nello stato di fatto in cui si trova, è conforme alle planimetrie e ai dati catastali depositati presso il Catasto, e ne assicura la piena regolarità catastale ed edilizia.

In ogni caso, egli si impegna sin da ora a regolarizzare - entro la data del rogito - eventuali problematiche edilizie, urbanistiche e/o catastali e/o relative all'agibilità che dovessero venire accertate, autorizzando sin dalla firma del presente atto il Promissario Acquirente a svolgere autonomamente - anche a mezzo di tecnici fiduciari - le verifiche che ritenesse opportune in relazione all'immobile e ad esaminare anche presso gli Uffici Pubblici la documentazione necessaria a tal fine. Egli acconsente, inoltre, a trasmettere al Promissario Acquirente e/o a tecnici da questi nominati la documentazione ritenuta necessaria per le relative verifiche, nonché ad accedere all'immobile per svolgere i dovuti accertamenti.

and the latter shall benefit exclusively from any increase thereof.

Clause 8

The Promissory Vendor agrees to provide, prior to the date of completion, all the documentation relating to the compliance with the legislation regarding town planning, land registry and fitness for human habitation of the real property, as well as the electrical installation certificates pursuant to the regulations in force at the time.

He/she/it, in any event, guarantees that the real property, in its current condition, complies with the cadastral plans and data filed with the Land Registry, and ensures its full compliance with the land registry and building regulations.

In any event, he/she/it agrees as of now to rectify - by the date of completion - any construction, urban planning and/or land registry issues and/or issues relating to the fitness for human habitation that may be found, authorising the Promisee-Purchaser, as of the execution of this contract, to carry out, independently, - also through trusted technicians - any checks that he/she/it deems appropriate in relation to the real property and to examine, also at public offices, the documentation needed for this purpose. Moreover, he/she/it agrees to provide the Promisee-Purchaser and/or the technicians appointed by the latter with the documentation deemed necessary for the relevant verifications, as well as to have access to the real property in order to carry out the necessary inspections.

Art. 9	Clause 9
<p><i>(l'attestazione di agibilità è per legge requisito fondamentale, tanto che la sua mancanza potrebbe dare al Promissario Acquirente diritto a richiedere un risarcimento del danno. Ad ogni modo, considerato che in base all'anno di costruzione del fabbricato vigono regole differenti al riguardo, proponiamo la clausola sull'agibilità in diverse versioni esemplificative, invitando a verificare lo specifico stato dell'immobile di cui si sta trattando nella compravendita)</i></p>	<p><i>(the certificate of fitness for human habitation is by law a fundamental requirement, so much so that the lack thereof may entitle the Promisee-Purchaser to claim damages. However, given that different rules apply depending on the year of construction of the building, we propose the clause on fitness for human habitation in several sample versions, inviting you to check the specific condition of the real property covered by this purchase and sale contract)</i></p>
<p>Il Promittente Venditore presta garanzia del fatto che il fabbricato ove è ubicato l'immobile <i>(e/o l'immobile, in caso di edificio indipendente)</i> possieda i requisiti di agibilità previsti dalla legge e si impegna a fornire copia del relativo certificato al Promissario Acquirente entro la data del rogito. Il Promittente Venditore assicura, inoltre, che dalla data inserita nel suddetto certificato lo stabile non ha subito modifiche costruttive tali da rendere necessario l'aggiornamento dell'attestazione sull'agibilità.</p>	<p>The Promissory Vendor guarantees that the building where the real property is located (and/or the building, in the event of a detached building) meets the legal requirements of fitness for human habitation and agrees to provide a copy of the relevant certificate to the Promisee-Purchaser by the date of completion. The Promissory Vendor further guarantees that since the date stated in the aforementioned certificate, the building has not undergone any structural changes such as to require an amendment to the certificate of fitness for human habitation.</p>
<p><i>(in caso di costruzione risalente ad epoca precedente il 1934)</i></p>	<p><i>(in the event of construction dating from before 1934)</i></p>
<p>Il Promittente Venditore dichiara che il fabbricato in cui è ubicato l'immobile <i>(e/o l'immobile, in caso di edificio indipendente)</i> è stato costruito in data precedente al 1934 e, dunque, non necessita di certificato di agibilità. Egli si impegna comunque a consegnare al Promissario Acquirente, prima del rogito, la documentazione che attesti quanto dichiarato.</p>	<p>The Promissory Vendor declares that the building in which the real property is located (and/or the building, in the event of a detached building) was built before 1934 and, therefore, does not require a certificate of fitness for human habitation. However, he/she/it agrees to provide the Promisee-Purchaser, prior to completion, with the documentation certifying the content of said declaration.</p>

*(in caso di costruzione precedente al 1967)*

Il Promittente Venditore dichiara che l'edificio in cui è ubicato l'immobile (e/o l'immobile, in caso di edificio indipendente) è stato costruito prima del 1967 e si impegna a consegnare al Promissario Acquirente il certificato di agibilità entro la data del rogito. Egli attesta, comunque, che dalla data del rilascio di detto certificato non sono stati eseguiti sullo stabile interventi tali da rendere necessario, ai sensi della normativa in vigore, l'aggiornamento della certificazione sull'agibilità.

*(in caso di fabbricato costruito successivamente al 1967 e, comunque, in epoca recente)*

Il Promittente Venditore dichiara che lo stabile in cui è ubicato l'immobile (e/o l'immobile, in caso di edificio indipendente) possiede i requisiti richiesti dalla legge per la concessione della agibilità e consegna al Promissario Acquirente la relativa certificazione (oppure) si impegna, quindi, a ottenere copia della relativa certificazione entro la data del rogito.

*(in caso di mancanza del certificato)*

Il Promittente Venditore comunica di non essere in possesso del certificato di agibilità e non si assume la responsabilità di garantire che il fabbricato in cui è ubicato l'immobile (e/o l'immobile, in caso di edificio indipendente) possieda i requisiti previsti dalla legge per la concessione di detto certificato. Il Promissario Acquirente, a sua volta, accetta di acquistare l'immobile senza l'attestazione di agibilità dichiarando

*(in the event of construction prior to 1967)*

The Promissory Vendor declares that the building in which the real property is located (and/or the building, in the event of a detached building) was built before 1967 and agrees to provide the Promisee-Purchaser with the certificate of fitness for human habitation by the date of completion. He/she/it certifies, in any event, that since the certificate was issued, no work has been carried out on the building such as to require an amendment to the certificate of fitness for human habitation, pursuant to the applicable regulations.

*(in the event of a building built after 1967 and, however, in recent times)*

The Promissory Vendor declares that the building in which the real property is located (and/or the building, in the event of a detached building) possesses the legal requirements for the issuance of the certificate of fitness for human habitation and provides the Promisee-Purchaser with the relevant certificate (or) undertakes, therefore, to obtain a copy of the relevant certificate by the date of completion.

*(in the event that no certificate is held)*

The Promissory Vendor hereby declares that he/she/it does not hold a certificate of fitness for human habitation and takes no responsibility of ensuring that the building in which the real property is located (and/or the building, in the event of a detached building) meets the legal requirements for the issuance of the said certificate. The Promisee-Purchaser, in turn, accepts to purchase the real property without the

di non ritenere detta attestazione condizione essenziale per l'acquisto, dal momento che la situazione descritta è stata considerata ai fini della determinazione del prezzo.

Art. 10

Il Promittente Venditore consegna, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, al Promissario Acquirente l'Attestato di Prestazione Energetica (*oppure: il Promittente Venditore si obbliga a consegnare al Promissario Acquirente l'Attestato di Prestazione Energetica entro la data prevista per il rogito*).

Art. 11

*(nel caso in cui l'immobile fosse in un Condominio)*

Il Promittente Venditore si obbliga a sanare tutti i ratei delle spese condominiali sia ordinarie che straordinarie a lui imputabili entro la data del rogito, nonché a fornire al Promissario Acquirente, entro detta data, una dichiarazione dell'Amministratore di Condominio attestante l'assenza di debiti gravanti sull'immobile, di azioni giudiziarie condominiali e l'assenza di spese straordinarie per opere già deliberate.

*(nel caso in cui, invece, fossero già state deliberate spese straordinarie per opere condominiali modificare come segue)*

Il Promittente Venditore si obbliga a sanare tutti i ratei delle spese condominiali sia ordinarie che straordinarie a lui imputabili

certificate of fitness for human habitation, declaring that he/she/it does not consider the said certificate an essential condition for the purchase, since the situation described has been considered for the purpose of determining the price.

Clause 10

The Promissory Vendor shall, upon the execution of this contract, provide the Promisee-Purchaser with the Energy Performance Certificate (*or: the Promissory Vendor agrees to provide the Promisee-Purchaser with the Energy Performance Certificate by the date of completion*).

Clause 11

*(in the event that the real property is in a condominium)*

The Promissory Vendor agrees to settle all instalments of both ordinary and extraordinary service charges payable by him/her/it by the date of completion, as well as to provide the Promisee-Purchaser, by said date, with a statement from the *Condominium* Manager certifying that there are no debts on the real property, no legal actions involving the *condominium*, and no extraordinary expenses for previously approved works.

*(In the event that, on the other hand, extraordinary expenses for works on the condominium have already been approved, amend as follows)*

The Promissory Vendor agrees to settle all instalments of both ordinary and extraordinary service charges payable by

entro la data del rogito, nonché a fornire al Promissario Acquirente, entro detta data, una dichiarazione dell'Amministratore di Condominio attestante l'assenza di debiti gravanti sull'immobile e di azioni giudiziarie condominiali.

Il Promittente Venditore informa il Promissario Acquirente che sono state deliberate spese straordinarie relative alle seguenti opere \_\_\_\_\_, come da copia della delibera che consegna contestualmente al Promissario Acquirente. Le Parti concordano, al riguardo, che i ratei delle relative spese straordinarie saranno a carico di \_\_\_\_\_.

Art. 12

Ai sensi dell'art. 1401 c.c. il Promissario Acquirente si riserva il diritto di indicare, entro la data del \_\_\_\_\_, il soggetto che effettivamente acquisterà i diritti ed assumerà gli obblighi del presente contratto.

Se entro detto termine non verrà fornita alcuna dichiarazione in tal senso, il rogito avverrà tra le medesime Parti firmatarie del presente contratto.

Art. 13

*(da inserire se il Promissario Acquirente ha necessità di ottenere un mutuo)*

Il Promissario Acquirente dichiara che, per disporre della provvista di denaro necessaria al pagamento del prezzo, ha necessità di ottenere un mutuo ipotecario, per il quale ha già fatto richiesta all'Istituto \_\_\_\_\_.

him/her/it by the date of completion, as well as to provide the Promisee-Purchaser, by that date, with a statement from the *Condominium* Manager certifying that there are no debts on the real property and no legal actions involving the *condominium*.

The Promissory Vendor informs the Promisee-Purchaser that extraordinary expenses relating to the following works \_\_\_\_\_ have been approved, as per the copy of the resolution that he/she/it provides the Promisee-Purchaser. The Parties agree, in this regard, that the instalments for the relating extraordinary expenses shall be borne by \_\_\_\_\_.

Clause 12

Pursuant to article 1401 of the Italian Civil Code, the Promisee-Purchaser reserves the right to specify, by (date) \_\_\_\_\_, the person that will actually acquire the rights and be liable under this contract.

Should no such declaration be provided within the aforementioned term, the deed shall take place between the same Parties that signed this contract.

Clause 13

*(to be added if the Promisee-Purchaser needs to obtain a mortgage)*

The Promisee-Purchaser declares that, in order to have the money needed to pay the price, he/she/it needs to obtain a mortgage loan, for which he/she/it has already applied to the Bank \_\_\_\_\_.

Ne consegue che la mancata concessione di detto mutuo entro la data fissata per il rogito è da considerarsi condizione risolutiva del contratto.

Pertanto, laddove il Promissario Acquirente non riuscisse ad ottenere il mutuo richiesto entro la data del rogito, il presente contratto rimarrà privo di effetti ed egli avrà diritto ad ottenere la restituzione delle somme nelle more versate a titolo di caparra/acconti sul prezzo.

Art. 14

Qualora il Promittente Venditore omettesse di fornire tutta la documentazione attestante la regolarità catastale, urbanistica e a conferma della piena proprietà dell'immobile entro la data prevista per il rogito e/o nel caso in cui, in seguito alle verifiche eseguite dal Promissario Acquirente, l'immobile risultasse difforme da quanto garantito, o emergesse la presenza di vincoli insanabili sul bene e/o la presenza di abusi edilizi insanabili, allora il contratto sarà risolto di diritto ex art. 1456 c.c. per inadempimento del Promittente Venditore, con ogni conseguenza di legge.

Art. 15

Le Parti concordano che resteranno a carico del Promissario Acquirente tutti i costi del presente contratto e del successivo contratto definitivo, nonché tutte le relative imposte e gli atti precedenti e successivi al rogito.

Data \_\_\_\_\_,

Accordingly, failure to obtain the said mortgage loan by the date set for completion shall be considered a condition subsequent for the termination of this contract.

Therefore, should the Promisee-Purchaser fail to obtain the requested mortgage loan by the date of completion, this contract shall be ineffective, and he/she/it shall be entitled to obtain the refund of the amounts paid as a deposit/down payment on the price.

Clause 14

Should the Promissory Vendor fail to provide all the documents certifying compliance with the land registry, town planning regulations and confirming that the property is freehold by the date set for completion, and/or, following the verifications carried out by the Promisee-Purchaser, should the real property turn out to differ from what has been guaranteed, or should there appear to be irremediable restrictions on the property and/or irremediable planning violations, then, pursuant to Article 1456 of Italian Civil Code, the contract shall be terminated *ipso iure* for breach of contract by the Promissory Vendor, with all legal consequences.

Clause 15

The Parties agree that all costs of this contract and of the subsequent final contract, as well as all relevant taxes, and the acts preceding and following completion, shall be borne by the Promisee-Purchaser.

Date \_\_\_\_\_,

Promittente Venditore -----	Promissory Vendor -----
Promissario Acquirente -----	Promisee-Purchaser -----

Scarica l'intera Banca Dati gratuita di MultiLex