

Esempio di diffida ad adempiere in contratto preliminare

Esempio (Facsimile) di diffida ad adempiere a contratto preliminare

Sempre più spesso ci si trova ad aver firmato un contratto preliminare di compravendita di immobile ed avere una delle due parti (o il promissario acquirente od il promittente la vendita) che non si attivano per la vendita notarile dell'immobile.

Metto quindi a disposizione un modello facsimile di diffida ad adempiere ai sensi e per gli effetti dell'art. 1454 c.c. da inviare alla parte inadempiente al contratto preliminare per l'acquisto di un immobile.

Preciso che è importante predisporre il testo in modo esatto e corrispondente all'effettiva fattispecie concreta che ci interessa, non inviando lettere "a caso" con formulari che, per definizione, non possono essere calibrati sul singolo passaggio contrattuale: per assicurare un'effettiva tutela ai propri diritti è necessario individuare correttamente tutto quanto accaduto e ciò che si chiede per garantire il rispetto dei propri diritti contrattuali.

Per questa ragione è sempre essenziale evitare errori grossolani facendosi assistere da professionisti specializzati.

L'esempio che segue consente di farsi un'idea sul percorso per redigere la diffida ad adempiere con l'avviso che si tratta di una bozza generale che, per l'appunto, deve poi essere calibrata sul caso che vi riguarda in concreto.

Avv. Alberto Vigani

Seguici su FB

ESEMPIO DI DIFFIDA AD ADEMPIERE IL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

(Dati anagrafici del promissario acquirente/promittente la vendita) _____ via _____ n. _____
 cap _____ Città _____

Città _____, data _____ (luogo e data di invio)

Raccomandata a/r anticipata via fax o posta elettronica: _____

Egregio signor

(indicare domicilio indicato nel documento di identità utilizzato per redigere il contratto preliminare)

OGGETTO: (nome delle parti) _____ – diffida ad adempiere il contratto preliminare di compravendita ex. art. 1454 c.c.

Io/la sottoscritto/a _____ nato/a il _____, a _____ e residente in _____ (____), alla via _____, formulo/a la presente per significare quanto segue. Premesso che:

1) in data _____ veniva con Voi stipulato il contratto preliminare di compravendita relativo all'immobile sito in _____ (breve descrizione dell'immobile indicato in contratto preliminare);

2) la clausola contrattuale n. 5 prevede al III capoverso che la stipula del rogito notarile di compravendita avvenisse entro il 30.09.2017 avanti un Notaio indicato parte promissaria/promittente;

3) in data _____ il/la sottoscritto/a effettuava quanto stabilito per permetterVi l'adempimento convocandovi avanti il Notaio _____ al quale aveva già fornito tutta la documentazione utile per istruire la stipula;

2) a tutt'oggi non risulta ancora alcuna Vostra manifestazione di disponibilità ad addvenire alla stipula e perciò non risulta da Voi adempiuto il contratto con la Vostra manifestazione del consenso alla compravendita per Vostra esclusiva colpa essendo già trascorso un congruo termine per l'adempimento, pur se già sollecitato in più occasioni _____ (inserire indicazioni sugli eventuali solleciti inviati).

Tutto ciò premesso e considerato, con la presente VI INTIMO E DIFFIDO a STIPULARE IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA DELL'IMMOBILE SUINDICATO, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1454 del Codice Civile, COMPARENDO IL GIORNO _____ AVANTI IL NOTAIO VALERIA TERRACINA DI SAN DONA' DI PIAVE, Corso Silvio Trentin n. 108, e ciò con un preavviso di oltre 20 giorni dall'inoltro della della presente, avvertendovi che decorso inutilmente tale termine, il contratto s'intenderà senz'altro risolto con ogni conseguenza di legge e il/la sottoscritto/a incamererà/chiederà il doppio della caparra confirmatoria oltre ad agire nelle sedi competenti per il risarcimento di tutti i maggiori danni subiti e subendi con aggravio di spese a Vostro carico.

Con ogni più ampia riserva di diritti, ragioni e azioni, valga la presente ad interrompere ogni prescrizione e decadenza.

Un tanto perchè consti.

Distinti saluti. Firma _____