

# PROPOSTA DI ACQUISTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA



LA PIÙ DIFFUSA ORGANIZZAZIONE DI AGENTI IMMOBILIARI  
PRESENTE CAPILLARMENTE SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE

**12.000 AGENZIE ASSOCIATE IN ITALIA DALLA PARTE DEI CITTADINI CHE  
VOGLIONO COMPRARE, VENDERE, AFFITTARE O INVESTIRE IN BENI IMMOBILI**

(Ragione Sociale - Sede - P. Iva - Iscrizione Camera di Commercio)

[www.fiaip.it](http://www.fiaip.it)

# PROPOSTA DI ACQUISTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Imposta di bollo da assolvere  
mediante contrassegno telematico

Al \_\_\_\_\_ Sig./Sig.ra/Spett. Società \_\_\_\_\_  
(Venditore)

nella qualità di \_\_\_\_\_  
residenza \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ elettivamente domiciliato presso l'immobile oggetto della presente proposta.

1. \_\_\_\_\_ sottoscritt \_\_\_\_\_  
(Proponente),

C.F. \_\_\_\_\_, nat \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_  
residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) in Via/Piazza \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_  
tel. \_\_\_\_\_, cell. \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_  
pec \_\_\_\_\_ propone quanto segue.

2. La sottoscrizione per accettazione di questa proposta da parte del Venditore determinerà la conclusione di un contratto preliminare di vendita a favore del sottoscritto, persona/e, enti o società che si riserva di nominare entro la data dell'atto definitivo, a corpo e non a misura, ex art. 1538 c.c., in quanto tale azionabile ex art. 2932 c.c., avente per oggetto l'immobile posto in Comune di \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) Via/Piazza \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, costituito da \_\_\_\_\_

confinante con \_\_\_\_\_  
dati catastali \_\_\_\_\_

destinazione d'uso \_\_\_\_\_  
provenienza \_\_\_\_\_

libero da persone o cose  attualmente locato ad uso \_\_\_\_\_ al Sig. \_\_\_\_\_  
per un canone annuo di € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_,  
con tutti i suoi accessori, nella loro completezza e funzionalità, nonché pertinenze, tali per legge o per destinazione.

3. Il prezzo offerto per l'acquisto è di € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) e sarà corrisposto con le seguenti modalità:

a) € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) a mezzo assegno non trasferibile \_\_\_\_\_ intestato al Venditore. Questo assegno è stato da me consegnato all'Agente in deposito fiduciario e gratuito (deposito al quale il Venditore dichiara, nel proprio interesse, di aderire ex artt. 1773 e 1411, co. 2° c.c.) al fine di essere poi trasferito al Venditore, a titolo di \_\_\_\_\_, contestualmente \_\_\_\_\_, ovvero alla conclusione dell'affare ex art. 1326 c.c.;

b) € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) saranno versati al Venditore, a titolo di \_\_\_\_\_ alla eventuale e contestuale sottoscrizione di una scrittura riproduttiva e integrativa (limitatamente ad elementi puramente accessori della presente proposta), e comunque entro il \_\_\_\_\_, presso \_\_\_\_\_;

c) € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) saranno versati entro il \_\_\_\_\_ a titolo di \_\_\_\_\_;

d) € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) saranno versati entro il \_\_\_\_\_ a titolo di \_\_\_\_\_;

e) € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) a saldo, saranno versati, senza interessi, contestualmente all'atto pubblico di trasferimento della proprietà, da stipularsi entro e non oltre il \_\_\_\_\_ avanti al Notaio \_\_\_\_\_ con studio a \_\_\_\_\_, in Via/Piazza \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, tel. \_\_\_\_\_, fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, nei termini seguenti:

€ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati al Venditore;  
€ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) tramite corresponsione contestuale del netto ricavo del mutuo bancario richiesto dal Proponente.

La deliberazione di detto mutuo entro il \_\_\_\_\_ costituisce condizione sospensiva all'avveramento della quale è **subordinata** l'efficacia del presente accordo.

La deliberazione di detto mutuo non costituisce condizione sospensiva all'avveramento della quale **non è subordinata** l'efficacia del presente accordo.

f) In ordine alla possibilità del deposito prezzo (L. 147/2013 e successive modifiche) il proponente dichiara di:

non volersi avvalere della relativa disciplina. In tal caso dichiara di rinunciare, come in effetti rinuncia all'esercizio della suddetta opzione nell'ambito della presente compravendita, anche con riferimento alle fasi successive, ivi compresa la stipula dell'atto definitivo.

volersi avvalere della relativa disciplina. In tal caso resta inteso che la consegna dell'immobile, anche in deroga alle eventuali previsioni contrastanti previste dalla presente scrittura, avverrà solo nel momento in cui il venditore avrà effettivamente a riceversi il saldo che gli è dovuto e che resteranno ad esclusivo carico del proponente acquirente tutti gli oneri discendenti dall'esercizio di tale opzione, ivi compreso gli ulteriori compensi notarili.

4. Il possesso in senso giuridico del bene sarà trasferito all'Acquirente soltanto alla sottoscrizione dell'atto notarile di trasferimento della proprietà. La consegna del bene sarà effettuata:

alla sottoscrizione dell'atto notarile di trasferimento della proprietà;

alla sottoscrizione della scrittura riproduttiva e integrativa di cui al punto 3.;

entro il \_\_\_\_\_.

5. Le spese e le imposte concernenti la stipulazione dell'atto notarile di trasferimento della proprietà e quelle conseguenti saranno a carico del sottoscritto Proponente, secondo le vigenti disposizioni di legge. A carico del sottoscritto Proponente rimarrà, in particolare, l'imposta di registro, da assolvere entro venti giorni dalla sottoscrizione per accettazione del Venditore.

6. La presente proposta di acquisto è da intendersi irrevocabile ai sensi dell'art. 1329 c.c., fino al termine del \_\_\_\_\_ compreso, data entro la quale potrà essere accettata dal Venditore. Decorso tale termine diventerà definitivamente inefficace ove non pervenga comunicazione inerente l'accettazione entro i 5 GG successivi, a mezzo Raccomandata A.R., Telefax, Telegramma, e-mail ordinaria, o Posta Elettronica Certificata (PEC), sms o whatsapp ai riferimenti del proponente sopraindicati.  
La suddetta comunicazione potrà essere sostituita da consegna a mani della copia accettata, a fronte della quale il Proponente rilascerà apposita ricevuta.

7. In caso di mancata accettazione, il Proponente avrà diritto alla restituzione dell'assegno di cui al punto 3, lett. a), con espressa esclusione di interessi, danni o rivalse.

8. Il Venditore, con l'accettazione della presente proposta, in ordine all'immobile de quo, dichiara e garantisce: Relativamente alla situazione urbanistico edilizia:  
 prima del 1967  con  senza  licenza, concessione, permesso  costruzione in virtù di licenza/concessione/DIA/permesso a costruire, rilasciato dal Comune di \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_.

Successivamente alla costruzione risultano presentate le seguenti istanze \_\_\_\_\_ ed ottenute le seguenti concessioni/permessi/licenze \_\_\_\_\_;

certificato di agibilità:  dotato  non dotato  assente o non rintracciabile  da verificare  
 corrispondenza dello stato di fatto in cui si trova oggi l'immobile ai dati catastali su indicati e alle relative planimetrie catastali.  
 corrispondenza dello stato di fatto in cui si trova l'immobile ai dati catastali su indicati e alle planimetrie catastali nel momento in cui verrà concluso il contratto definitivo di compravendita.

Relativamente alla situazione ipotecaria:

l'assenza di trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali, vincoli e gravami qualsiasi, privilegi, anche fiscali, ed ipoteche, ad eccezione di \_\_\_\_\_.

Relativamente alla situazione condominiale:

oneri condominiali annuali \_\_\_\_\_ arretrati \_\_\_\_\_;

oneri condominiali straordinari già deliberati ed a carico dell'unità \_\_\_\_\_ arretrati \_\_\_\_\_;

lavori straordinari già deliberati e non ancora liquidati \_\_\_\_\_ che saranno a carico della parte promittente \_\_\_\_\_.

lavori straordinari in corso o di probabile deliberazione \_\_\_\_\_ che saranno a carico della parte promittente \_\_\_\_\_.

particolari modalità di utilizzo dei servizi e degli spazi condominiali \_\_\_\_\_ così come da regolamento condominiale che la parte promittente venditrice si obbliga a consegnare entro \_\_\_\_\_.

vertenze condominiali in corso \_\_\_\_\_.

Il Venditore, inoltre, dichiara e garantisce, in ordine alla certificazione di conformità degli impianti che:

la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla normativa vigente  è stata  non è stata redatta;

la dichiarazione di conformità dell'impianto del gas e dell'impianto di riscaldamento alla normativa vigente  è stata  non è stata redatta e  si impegna

non si impegna a fare redigere a propria cura e spese le dichiarazioni eventualmente mancanti entro la data fissata per la stipulazione dell'atto definitivo di compravendita. Il Venditore dichiara inoltre che:

è dotato di ACE/APE - classe energetica \_\_\_\_\_; l'indice di prestazione energetica \_\_\_\_\_,

con la sottoscrizione il proponente dichiara di riceverne copia e attesta che ne ha avuto disponibilità fin dalle trattative.

non è dotato di ACE/APE in quanto immobile esente per dichiarazione del Venditore, poiché \_\_\_\_\_.

9. Clausole aggiuntive \_\_\_\_\_

Sottoscritto in \_\_\_\_\_, data \_\_\_\_\_.

Il Proponente

\_\_\_\_\_

Con la seguente sottoscrizione, accetto la "Proposta-Preliminare di compravendita" che precede e attesto  di avere ricevuto  di non avere ricevuto l'assegno di cui al punto 3 lett. a).

Sottoscritto in \_\_\_\_\_, data \_\_\_\_\_.

Il Venditore

\_\_\_\_\_

Il presente modulo, redatto ad uso esclusivo degli aderenti alla FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, è stato depositato, ai sensi della legge n. 39/1989, presso la Camera di Commercio di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, prot. \_\_\_\_\_.

Dichiaro che in data \_\_\_\_\_ ho ricevuto dall'Agente/dall'Agenzia copia di questa mia proposta completa di accettazione del Venditore, e dei relativi allegati, regolarmente accettati dal VENDITORE e di confermare l'opzione sopra prescelta in ordine al deposito prezzo.

Sottoscritto in \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_

Il Proponente

\_\_\_\_\_

MODULO PREDISPOSTO DALLA:



**Sede Nazionale:**  
Piazzale Flaminio, 9  
00196 ROMA  
tel. 06.452.31.81  
fax 06.452.318.20

Sito internet: [www.fiaip.it](http://www.fiaip.it)

**Centro Studi:**  
Piazzale Flaminio, 9  
00196 ROMA  
tel. 06.452.31.81  
fax 06.452.318.20  
[centrostudi@fiaip.it](mailto:centrostudi@fiaip.it)

Aderente:



# CONFERIMENTO DI INCARICO DI MEDIAZIONE (Acquirente)



LA PIÙ DIFFUSA ORGANIZZAZIONE DI AGENTI IMMOBILIARI  
PRESENTE CAPILLARMENTE SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE

**12.000 AGENZIE ASSOCIATE IN ITALIA DALLA PARTE DEI CITTADINI CHE  
VOGLIONO COMPRARE, VENDERE, AFFITTARE O INVESTIRE IN BENI IMMOBILI**

(Ragione Sociale - Sede - P. Iva - Iscrizione Camera di Commercio)

[www.fiaip.it](http://www.fiaip.it)

# CONFERIMENTO DI INCARICO DI MEDIAZIONE (Acquirente)

Con la presente scrittura privata, tra l'Acquirente/Proponente (v. Mod. 03/Fiaip - Rev. 1/2018) e l'Agente/Agenzia Immobiliare \_\_\_\_\_  
con sede in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), Via/Piazza \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_  
P. IVA \_\_\_\_\_, nella persona del \_\_\_\_\_ Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_  
iscritto/a al n. \_\_\_\_\_ nella Sezione degli Agenti Immobiliari  del Registro delle Imprese  del REA presso la C.C.I.A.A. di \_\_\_\_\_  
e con n. \_\_\_\_\_ alla FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, nonché assicurato con  
la compagnia \_\_\_\_\_ polizza n. \_\_\_\_\_  
con scadenza il \_\_\_\_\_ di seguito denominato "Agente",

## SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. **Incarico:** il Proponente conferisce all'Agente l'incarico di adoperarsi per la conclusione di un contratto di compravendita dell'immobile descritto nella "Proposta di acquisto-Preliminare di compravendita" (Mod. 03/Fiaip - Rev. 1/2018), presso il quale elegge domicilio.

2. **Durata dell'incarico:** l'incarico decorre dal \_\_\_\_\_, e terminerà automaticamente il \_\_\_\_\_, senza necessità di disdetta.

3. **Deposito:** allo scopo di favorire la conclusione del contratto di compravendita, il Proponente ha consegnato all'Agente un assegno non trasferibile, recante il n. \_\_\_\_\_, di € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), intestato al Venditore e tratto sull'Istituto \_\_\_\_\_, datato \_\_\_\_\_. L'assegno è stato ricevuto dall'Agente in deposito fiduciario gratuito ed è stato depositato anche nell'interesse del Venditore ai sensi degli artt. 1773 e 1411, co. 2°, c. c. Nel caso di mancata sottoscrizione della proposta di acquisto da parte del Venditore entro il termine di efficacia della proposta medesima, l'Agente provvederà a restituire senza indugio l'assegno all'Acquirente/Proponente, anche in mancanza di richiesta in tal senso. Nel caso, invece, di sottoscrizione della proposta di acquisto da parte del Venditore entro il termine di efficacia della proposta medesima, l'Agente provvederà secondo quanto indicato al punto 3. della proposta.

4. **Obblighi dell'Agente:** l'Agente si impegna a comunicare con la massima sollecitudine all'Acquirente l'avvenuta accettazione da parte del Venditore, eventualmente anche a mezzo telefax, telegramma, Raccomandata A.R. o posta elettronica certificata (PEC).

5. **Compenso all'Agente:** l'Acquirente si impegna a corrispondere all'Agente per la sua mediazione un compenso:  
 pari al \_\_\_\_\_% (\_\_\_\_\_%) del prezzo convenuto per l'acquisto + IVA;  
 convenuto in misura fissa di € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)+ IVA.  
Il diritto al compenso in favore dell'Agente matura alla conclusione dell'affare ex art. 1326 c.c. ovvero nel momento in cui il proponente acquirente avrà conoscenza dell'avvenuta accettazione della proposta d'acquisto e il compenso medesimo dovrà essere corrisposto con le seguenti modalità: \_\_\_\_\_.

Il compenso, ai sensi dell'art. 1755 c.c., sarà comunque dovuto anche nel caso in cui l'acquisto dell'immobile di cui al punto 1. venga concluso direttamente tra l'Acquirente e il Venditore, in un momento successivo alla scadenza del presente incarico.

6. **Clausole aggiuntive:** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

7. **Obblighi di verifica della clientela:** l'Acquirente prende atto del dovere che su di lui grava ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. n. 231 del 21 Novembre 2007 (Normativa Antiriciclaggio) di fornire sotto la propria responsabilità, anche penale, tutte le informazioni necessarie e aggiornate per consentire all'Agente di adempiere agli obblighi di AVC - Adeguata Verifica della Clientela.

8. **Privacy:** l'Acquirente dichiara di avere preso visione della informativa ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) e, preso atto di essa  consente al trattamento dei propri dati personali  non consente al trattamento dei propri dati personali.

9. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Sottoscritto presso gli uffici dell'Agente in \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_

L'Acquirente

L'Agente

Il presente modulo, redatto ad uso esclusivo degli aderenti alla FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, è stato depositato, ai sensi della legge n. 39/1989, presso la Camera di Commercio di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, prot. \_\_\_\_\_.