

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

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

Centro Studi:
Piazzale Flaminio, 9
00196 ROMA
tel. 06.452.31.81
fax 06.452.318.20
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

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. _____.