

PROPOSTA DI ACQUISTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA



fiaip®

**FEDERAZIONE ITALIANA
AGENTI IMMOBILIARI
PROFESSIONALI**

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

Imposta di bollo da assolvere
mediante contrassegno telematico

PROPOSTA DI ACQUISTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

A _____
(Venditore)

nella qualità di _____
residenza/domicilio _____

1. sottoscritt _____
(Proponente),

C.F. _____, nat a _____, il _____,
residente a _____ (_____) in Via/Piazza _____, n. _____,
tel. _____, fax _____, e-mail _____

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 corpo e non a misura, ex art. 1538 cod.civ., _____, in quanto tale
azionabile ex art. 2932 cod. civ., avente per oggetto l'immobile posto in Comune di _____
(_____), Via/Piazza _____, n. _____,
costituito da _____

confinante con _____,
dati catastali _____

destinazione d'uso _____

☐ libero da persone o cose ☐ attualmente locato ad uso _____ a _____
per un canone annuo di € _____ (_____),
con tutti i suoi accessori e 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, anche nell'interesse del Venditore, al fine di essere poi trasferito al Venditore medesimo, a titolo di _____, contestualmente _____;

b) € _____ (_____) saranno versati al Venditore, a titolo di _____, contestualmente alla eventuale 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 _____ da parte dell'Istituto Bancario _____ costituisce condizione sospensiva all'avveramento della quale _____ è subordinata l'efficacia del presente accordo.

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. Il carico delle spese condominiali pregresse rispetto all'atto notarile di trasferimento della proprietà sarà regolato come segue:

6. La presente proposta di acquisto è da intendersi irrevocabile ai sensi dell'art. 1329 cod. civ., fino al termine del _____ compreso. Decorso tale termine senza che sia stata sottoscritta per accettazione dal Venditore e portata a conoscenza dell'Acquirente, si intenderà automaticamente decaduta e priva di ogni efficacia. In tal caso, l'Agente Immobiliare dovrà restituire alla parte Proponente, al più presto, l'assegno di cui all'art. 3, lett. a).

7. L'accettazione della Proposta (o la mancata accettazione) dovranno essere comunicate nel più breve tempo possibile, e comunque entro il termine di cui all'art. 6, al Proponente, personalmente dall'Agente, oppure a mezzo raccomandata A.R. (farà fede il timbro postale), telefax, telegramma o Posta Elettronica Certificata (PEC), in quest'ultimo caso al seguente indirizzo indicato dallo stesso Proponente _____.

8. Il Venditore, con l'accettazione della presente proposta, dichiara e garantisce:

- ☐ la conformità dell'immobile alle previsioni in materia di edilizia e di urbanistica, ad eccezione di _____.
- ☐ l'assenza di trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali, vincoli e gravami qualsiasi, privilegi, anche fiscali, ed ipoteche, ad eccezione di _____.

Il Venditore dichiara inoltre 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:

l'immobile ☐ è dotato ☐ non è dotato di Attestato di Certificazione Energetica (ACE) e si impegna, in quest'ultimo caso, a farlo redigere a propria cura e spese entro la data fissata per la stipulazione dell'atto definitivo di compravendita.

Il Venditore dichiara inoltre che:

- ☐ lo stato di fatto in cui si trova oggi l'immobile corrisponde ai dati catastali su indicati e alle relative planimetrie catastali.
- ☐ lo stato di fatto in cui si trova l'immobile corrisponderà ai dati catastali su indicati e alle planimetrie catastali nel momento in cui verrà concluso il contratto definitivo di compravendita.

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.

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. _____.

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 (Mod. 03/Fiaip - Rev. 2/2011) e l'Agente/Agenzia Immobiliare

con sede in _____ (____), Via/Piazza _____, n. _____,
P. IVA _____, nella persona di _____,
iscritt 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,
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. 2/2011).

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°, cod. civ.

Nel caso di mancata conclusione del preliminare di compravendita entro il termine di efficacia della proposta di acquisto, l'Agente provvederà a restituire senza indugio l'assegno all'Acquirente/Proponente, anche in mancanza di richiesta in tal senso.

Nel caso, invece, di conclusione del preliminare di compravendita 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 a forfait in € _____ (_____ + IVA).

Il diritto al compenso in favore dell'Agente matura con la conclusione del preliminare di compravendita e il compenso medesimo dovrà essere corrisposto con le seguenti modalità:

Il compenso, ai sensi dell'art. 1755 cod. civ., 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. Legisl. 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. Legisl. 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. _____.

Dichiaro che in data _____ ho ricevuto dall'Agente/dall'Agenzia copia di questa
mia proposta completa di accettazione del Venditore.

Sottoscritto in _____, il _____

Il Proponente

Sede Nazionale:

Piazzale Flaminio, 9
00196 ROMA
tel. 06.452.31.81
fax 06.967.000.20
e.mail: info@fiaip.it

Delegazione:

Viale Sabotino, 19/2
20135 MILANO
tel. 02.32.06.061
fax 06.967.000.20
e.mail: fiaip.mi@fiaip.it

Sito internet: www.fiaip.it

Centro Studi:

Piazzale Flaminio, 9
00196 ROMA
tel. 06.452.31.81
fax 06.967.000.20
e.mail: centrostudi@fiaip.it

MODULO PREDISPOSTO DALLA:



Aderente:



Confederation Europeenne
de L'Immobilier
CONFEDERAZIONE EUROPEA AGENTI IMMOBILIARI



NATIONAL ASSOCIATION
OF REALTORS® (USA)
The Voice for Real Estate®

ASSOCIAZIONE AGENTI IMMOBILIARI AMERICANI



CONFINDUSTRIA



CONFEDERAZIONE ITALIANA DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA