



FEDERAZIONE ITALIANA MEDIATORI AGENTI D'AFFARI  
SOCIO EFFETTIVO DI CONFCOMMERCIO

## PROPOSTA DI ACQUISTO IMMOBILIARE

Destinata a divenire contratto  
**PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**  
in caso di accettazione del venditore

DITTA

MODULO AD USO ESCLUSIVO ASSOCIATI FIMAA

Agenzia: .....

REA n. .... C.C.I.A.A. di .....

Mod. P.A.I. 1/2019 - Riproduzione vietata



FEDERAZIONE ITALIANA MEDIATORI AGENTI D'AFFARI  
SEDE NAZIONALE: PIAZZA G. G. BELLINI, 2 - 00153 ROMA  
Internet <http://www.fimaa.it>

Spett.le / Egr. Sig.

.....  
.....  
.....  
.....

..... il .....  
residente a ..... via ..... n° .....  
tel. .... C.F. ....  
e-mail / PEC.....  
in qualità di ..... della.....  
C.F. .... P.I. ....  
Sede legale: .....

..... il .....  
residente a ..... via ..... n° .....  
tel. .... C.F. ....  
e-mail / PEC.....  
in seguito "PROPONENTE" tramite l'agenzia di mediazione immobiliare.....  
con sede in ..... via ..... n° .....  
iscritta alla C.C.I.A.A. di ..... REA n° .....  
PEC ..... in seguito denominata "AGENZIA IMMOBILIARE", con la presente  
proposta

**PROMETTE IRREVOCABILMENTE DI ACQUISTARE**

a corpo e non a misura, l'immobile sotto descritto, comprensivo della proporzionale quota delle parti comuni, alle condizioni di seguito indicate.

**1) DESCRIZIONE IMMOBILE**

Comune..... via ..... n° ..... Int .....  
Proprietà intestata a ..... Destinazione d'uso .....  
Composizione .....  
..... Atto di Provenienza .....  
**Dati Catastali:** Foglio ..... Mappale ..... Sub ..... categ. cat. .... classe ..... vani ..... mq ..... rendita € .....  
e Foglio..... Mappale..... Sub..... categ. cat. .... classe ..... vani ..... mq ..... rendita.....  
 libero  occupato dal proprietario e libero al rogito  locato al canone annuo attuale di € .....  
(euro.....) con contratto scadente il .....  
 altro .....

**2) DICHIARAZIONI DEL VENDITORE**

Il Venditore ha dichiarato all'Agenzia Immobiliare che l'immobile è:  
con riguardo alla conformità alle norme edilizie e urbanistiche:  
.....  
con riguardo alla conformità degli impianti alle normative vigenti:  
.....  
con riguardo alla esistenza di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:  
.....  
con riguardo alla certificazione energetica:  APE  ACE rilasciato il .....  
con riguardo all'intestazione della ditta catastale e conformità della planimetria allo stato dei luoghi  
.....  
con riguardo alle spese condominiali:  
- spese gestione ordinaria circa € ..... (euro.....)  
annui;  
- spese straordinarie deliberate nell'ultimo esercizio circa € ..... (euro.....)

**Il Venditore, mediante l'accettazione della presente proposta, garantisce la veridicità delle suddette descrizioni e dichiarazioni dello stato dell'immobile.**

**3) PREZZO DI ACQUISTO OFFERTO**

€ ..... (euro.....)

#### 4) CONDIZIONI DI PAGAMENTO

##### a) alla presente proposta:

€ ..... (euro.....)

sono versati alla firma della presente proposta, a mani dell'AGENZIA IMMOBILIARE, che rilascia ricevuta a titolo di deposito, con assegno ..... n° ..... **non trasferibile, intestato al venditore**, tratto sulla banca..... agenzia di .....

In caso di accettazione della presente proposta tale somma da deposito fiduciario diverrà CAPARRA CONFIRMATORIA fermo quanto previsto al successivo Art. 9.

In caso di mancata accettazione della presente proposta da parte del Venditore il PROPONENTE avrà diritto alla immediata restituzione da parte dell'AGENZIA IMMOBILIARE dell'assegno consegnategli a titolo di deposito.

##### b) pagamenti successivi:

€ ..... (euro.....)

entro e non oltre il ..... con assegno  circolare  bancario non trasferibile

a titolo di:  ulteriore caparra confirmatoria  acconto sul prezzo

**È facoltà delle parti riprodurre in tale occasione il contenuto del presente contratto al fine di aggiungervi gli aspetti non disciplinati nello stesso.**

€ ..... (euro.....)

entro e non oltre il ..... con assegno  circolare  bancario non trasferibile

a titolo di:  ulteriore caparra confirmatoria  acconto sul prezzo

##### c) saldo all'atto notarile:

con assegno circolare non trasferibile  con intervento di un ente finanziatore scelto dal PROPONENTE.

In questa seconda ipotesi l'importo del finanziamento sarà messo a disposizione del venditore al momento del rogito notarile, esperite le formalità necessarie.

L'atto notarile sarà stipulato entro il ..... dal PROPONENTE o da persona fisica e/o giuridica da nominarsi al momento del rogito, presso lo studio notarile .....

con sede in ..... via ..... n° .....

Ogni spesa, imposta o tassa inerente l'acquisto sarà a carico del PROPONENTE, escluse solamente quelle, per legge, a carico del venditore. L'immobile in oggetto, al momento dell'atto notarile, dovrà essere libero da oneri e pesi, trascrizioni pregiudizievoli, pignoramenti, iscrizioni ipotecarie, ed essere in regola con la normativa edilizia ed urbanistica. Dovrà essere trasferito nello stato di fatto in cui si trova, come visto e gradito, con tutte le servitù attive e passive, nonché in regola con il pagamento dell'e spese condominiali.

##### d) deposito del saldo del prezzo

Il Venditore dichiara di essere stato debitamente edotto dall'Agenzia Immobiliare che, a norma dall'art. 1, comma 63, lett. c), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, ciascuna delle Parti e quindi anche solo il Promissario Acquirente, qualora ne faccia apposita richiesta, potrà avvalersi della facoltà di depositare, presso il notaio rogante, fino ad avvenuta trascrizione del contratto di compravendita, la somma relativa al saldo del prezzo, se determinato in denaro, oltre alle somme destinate ad estinzione di gravami o spese non pagate dal Venditore o di altri oneri dovuti in occasione del ricevimento o dell'autenticazione dell'atto di trasferimento della proprietà.

Per quanto sopra, il Proponente espressamente dichiara di:

A) volersi avvalere della predetta disposizione di legge;

B) non volersi avvalere, ora per allora, della predetta disposizione di legge, rinunciando, pertanto, espressamente ad esercitare la facoltà concessagli al riguardo.

#### 5) CONSEGNA IMMOBILE

L'immobile sarà consegnato alla data del ..... , libero da cose e persone (salvo il caso in cui sia occupato da inquilino come indicato al punto 1), con obbligo del VENDITORE di conservarlo fino ad allora con la diligenza del buon padre di famiglia.

#### 6) TERMINE D'IRREVOCABILITA' DELLA PROPOSTA

La presente proposta é irrevocabile sino alle ore 24.00 del giorno ..... compreso.

#### 7) COMUNICAZIONE DELLA PROPOSTA

L'AGENZIA IMMOBILIARE si obbliga a dare immediato avviso della presente proposta al venditore.

#### 8) CONCLUSIONE DEL CONTRATTO (CONTRATTO PRELIMINARE)

La presente proposta si perfezionerà in vincolo contrattuale (CONTRATTO PRELIMINARE) non appena il PROPONENTE avrà conoscenza dell'accettazione della proposta stessa da parte del VENDITORE; la relativa comunicazione potrà pervenire al PROPONENTE anche tramite l'AGENZIA IMMOBILIARE mediante trasmissione a mezzo telegramma, raccomandata A/R, PEC al seguente

indirizzo ..... , telefax al seguente numero .....

**9) CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

Qualora si perfezionasse l'accordo contrattuale, come previsto al superiore articolo 8, le Parti contraenti, Acquirente e Venditore, convengono di sottoporre il contratto preliminare così concluso alla verifica, da effettuarsi attraverso apposite visure, della situazione inerente alle iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile successive alla data di stipula dell'atto di provenienza rispetto a quanto indicato al superiore punto 2.

L'Agenzia Immobiliare assume fin da ora l'impegno, con la sottoscrizione apposta in calce alla presente proposta, di eseguire, a sua cura e spese, detta verifica nel termine di ..... giorni dal perfezionamento del predetto vincolo contrattuale.

L'assegno di caparra di cui al punto 4a) sarà, per volontà delle parti contraenti, consegnato dall'Agenzia Immobiliare al Venditore solo se la verifica confermerà quanto dichiarato dal Venditore. In caso contrario il contratto preliminare dovrà ritenersi risolto e l'assegno sarà restituito al Proponente.

**10) REGISTRAZIONE E SPESE**

Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 5 DPR 131/1986 la presente proposta, se perfezionata in vincolo contrattuale, dovrà essere registrata entro 20 (venti) giorni. I costi di registrazione saranno a carico del Proponente. L'Agenzia Immobiliare si impegna a procedere alla registrazione della proposta d'acquisto accettata previa consegna in sue mani di almeno due copie della stessa, con firme autografe originali, e della relativa provvista economica necessaria per procedere al versamento di quanto dovuto per la registrazione.

**11) NOTE**

.....  
Luogo e data

.....  
Firma del Proponente

.....  
Firma dell'Agenzia Immobiliare  
*(Per ricevuta dell'assegno a titolo di deposito fiduciario ed  
accettazione dell'incarico di effettuare la verifica di cui al punto 9)*

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 Cod. Civ. il sottoscritto dichiara di approvare espressamente le seguenti clausole: 6) termine d'irrevocabilità della proposta; 9) clausola risolutiva espressa.

.....  
Luogo e data

.....  
Firma del Proponente

**ACCETTAZIONE DEL VENDITORE**

Il/I ..... sottoscritto/i ..... preso atto del contenuto della presente proposta d'acquisto dichiara/rano di accettarla integralmente, confermando tutto quanto previsto ai punti 1, 2, 4 e 5, nonché la clausola risolutiva espressa di cui al punto 9).

.....  
Luogo e data

.....  
Firma/e del/i venditore/i

**RITIRO DELLA PROPOSTA D'ACQUISTO ACCETTATA**

Il Sottoscritto ..... dichiara di ricevere copia della proposta d'acquisto regolarmente accettata dal VENDITORE.

.....  
Luogo e data

.....  
Firma del Proponente