

PROPOSTA DI ACQUISTO IMMOBILIARE PRELIMINARE DI COMpravendita

Immobiliare Milano e Brianza Srl
iscrizione Ruolo n. 6637 al 14/03/05
Numero R.E.A. Mi - 1953621
Partita IVA 07600460961

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

Modulo depositato presso la Camera di Commercio di:

con Codice Identificativo

in data

Associato
 **FIAIP**
FEDERAZIONE ITALIANA
AGENTI IMMOBILIARI
PROFESSIONALI
REGIONE LOMBARDIA
www.lombardia.fiaip.it

PROPOSTA DI ACQUISTO IMMOBILIARE PRELIMINARE DI COMpravendita

Al Sig./ Sig.ra/ Spett.le Società.....
c/o
..... di seguito denominato "**Venditore**"
A) Il/La Sottoscritto/a....., nato/a a.....
il....., residente a..... (.....), Via.....
..... n., Cod. Fisc.
B) Il/La Sottoscritto/a....., nato/a a.....
il....., residente a..... (.....), Via.....
..... n., Cod. Fisc.
in proprio/in qualità di..... della società..... con sede legale in
Via/Piazza.....
Cod. Fisc. Part. I.V.A.
Telefono..... e-mail..... PEC.....
(di seguito denominato "**Proponente**"), per il tramite dell'Agente/Agenzia Immobiliare.....
..... con sede a..... in Via.....
n. R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di..... (di seguito denominato/a "**Intermediario**"),
nella persona dell'Agente Immobiliare Sig. iscrizione R.E.A. n.
presso la C.C.I.A.A. di....., in qualità di titolare/preposto alla mediazione di cui all'art. 11 D.M. n. 452/1990,
con codice Fiaip n. Assicurazione Professionale n. della Compagnia
..... con massimale di Euro..... e con scadenza al.....

PROPONE IRREVOCABILMENTE DI ACQUISTARE

Per sé o per persona o ente che si riserva di nominare successivamente sino al momento dell'atto notarile di trasferimento della proprietà, l'**Immobile** descritto al successivo punto 1), alle condizioni indicate nel seguito.

1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1.1 Immobile sito nel Comune di..... (.....), Via/Piazza.....
n., costituito da.....

di proprietà di.....
Cod. Fisc., destinazione d'uso.....
censito nel Catasto dei Fabbricati dello stesso Comune al Fg., Partic., Sub.
Zona cens., Cat., superficie cat. tot. mq., Rend. Cat.
Piano, pervenuto al Venditore per..... (qui di seguito
indicato come l' "**Immobile**"). Stato occupativo: l'**Immobile** è ☐ libero;

☐ locato al canone annuo iniziale di €....., con contratto che scade il.....

Stato costruttivo: l'**Immobile** ☐ è completamente costruito ed esistente;

☐ è in costruzione e, quindi, soggetto alle disposizioni contenute nel D.Lgs. 20.06.2005 n. 122.

1.2 Il **Proponente** dichiara di aver visitato l'**Immobile** e di averlo trovato di proprio gradimento. La compravendita verrà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'**Immobile** si trova e comprenderà la quota delle parti comuni ad esso spettanti ai sensi dell'art. 1117 cod. civ.

1.3 Fatto salvo quanto previsto al successivo art. 2.2 lettera d). L'**Immobile** verrà consegnato alla data del....., libero da cose e persone (eccettuato il caso in cui sia occupato da inquilino come indicato in precedenza).

1.4 L'**Immobile** è libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti, di cui l'**Intermediario** ha verificato la sussistenza fino alla data odierna.....

L'**Immobile** dovrà essere, al momento della stipula dell'atto notarile di trasferimento della proprietà, liberamente commerciabile ai sensi delle leggi urbanistiche vigenti (legge 28.02.1985 n. 47 e D.P.R. 6.06.2001 n. 380), conforme nel suo stato di fatto rispetto alle risultanze catastali (ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27.02.1985 n. 52) e libero da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli che ne impediscano la commerciabilità.

1.5 Il **Proponente** prende atto che:

a) l'impianto elettrico dell'**Immobile**:

☐ è dotato di certificazione di conformità; ☐ non è dotato di certificazione di conformità;

b) l'impianto a gas dell'**Immobile**:

☐ è dotato di certificazione di conformità; ☐ non è dotato di certificazione di conformità;

c) l'**Immobile** appartiene alla classe energetica....., Indice di Prestazione Energetica (I.P.E.).....
di cui il **Proponente** è stato informato;

d) l'**Immobile** è dotato dei seguenti documenti.....

2) CONDIZIONI DELLA COMpravendita

2.1 Prezzo di acquisto. Il prezzo offerto per l'acquisto, a corpo e non a misura, dell'**Immobile** è di €....., da pagarsi con le modalità indicate al successivo punto 2.2.

2.2 Condizioni di pagamento. Il prezzo indicato al precedente art. 2.1 verrà corrisposto con le seguenti modalità:

a) €..... (.....) vengono versati alla firma della presente proposta, con assegno bancario n. non trasferibile, intestato al **Venditore**, tratto sulla banca....., assegno che viene consegnato all'**Intermediario** a titolo di deposito fiduciario. Il **Proponente** autorizza fin d'ora l'**Intermediario** a consegnare tale assegno al **Venditore** al momento della comunicazione dell'avvenuta accettazione della presente proposta d'acquisto ed in tal caso la somma da deposito fiduciario diverrà caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 cod. civ.

b) €..... (.....) verranno versati entro il..... con assegno non trasferibile intestato al **Venditore** a titolo di..... Sarà facoltà delle parti sottoscrivere, in tale occasione, un'eventuale scrittura privata integrativa per regolare gli aspetti non disciplinati nella presente proposta d'acquisto.

c) €..... (.....) verranno versati entro il..... con assegno non trasferibile intestato al **Venditore** a titolo di.....

d) €..... (.....) verranno versati con assegni circolari, a titolo

di saldo prezzo, alla stipulazione dell'atto notarile di trasferimento della proprietà, con eventuale intervento di ente finanziatore scelto a cura e spese del **Proponente**. Con riferimento a quest'ultimo pagamento, il **Proponente** dà atto di essere stato informato dall'**Intermediario** della disposizione di cui all'art. 1, comma 63, legge 27.12.2013 n. 147, così come modificata dalla legge 4.08.2017 n. 124, secondo cui il Notaio è tenuto a versare su apposito conto corrente dedicato il saldo del prezzo, se in tal senso richiesto da almeno una delle parti. Qualora il **Proponente** si avvalga della possibilità prevista da tale norma, la consegna dell'**Immobile** verrà effettuata dal **Venditore** nel momento in cui il Notaio provvederà allo svincolo degli importi depositati ai sensi dell'art. 1, comma 66, della medesima legge n. 147/2013, il cui testo integrale è riportato sul retro del presente modulo.

2.3 Atto notarile: L'atto notarile di trasferimento della proprietà dovrà essere stipulato entro il....., a cura del Notaio..... con studio in....., n.

2.4 Spese. Saranno a carico del **Proponente** le spese, imposte o tasse inerenti l'acquisto, comprese quelle relative all'eventuale registrazione della presente proposta d'acquisto, dovuta ai sensi di legge (art. 10, Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. n. 131/1986) nel caso di suo perfezionamento in vincolo contrattuale. Rimarranno a carico del **Venditore** tutte le spese condominiali ordinarie, maturate sino al momento della stipulazione dell'atto notarile di trasferimento della proprietà, nonché quelle straordinarie deliberate sino a tale data. Il **Venditore** dovrà provvedere al pagamento delle spese di sua competenza maturate sino al momento della stipulazione dell'atto notarile di trasferimento della proprietà, così come comprovato da apposita certificazione che dovrà essere rilasciata dall'amministrazione condominiale su richiesta del **Venditore**.

3) CARATTERISTICHE DELLA PROPOSTA D'ACQUISTO

3.1 Termine d'irrevocabilità della proposta. La presente proposta è irrevocabile ai sensi dell'art. 1329 cod. civ. per 15 (quindici) giorni da oggi. Essa perderà efficacia se, entro il termine del....., non verrà data comunicazione al **Proponente** dell'accettazione della stessa da parte del **Venditore**. L'**Intermediario** si impegna a comunicare la presente proposta al **Venditore** nel più breve tempo possibile. In caso di mancata accettazione della presente proposta, l'**Intermediario** provvederà a restituire tempestivamente l'assegno di cui al precedente art. 2.2 lettera a).

3.2 Conclusione del contratto. La presente proposta d'acquisto si perfezionerà in vincolo contrattuale (contratto preliminare di compravendita), ai sensi dell'art. 1326 cod. civ., nel momento in cui il **Proponente** avrà comunicazione dell'accettazione della proposta stessa da parte del **Venditore**. Tale comunicazione potrà pervenire al **Proponente**, anche attraverso l'**Intermediario**, a mezzo lettera raccomandata, telegramma oppure tramite PEC all'indirizzo

4) CLAUSOLE AGGIUNTIVE

4.1 Qualora il **Proponente** sia un "consumatore" - in quanto dotato dei requisiti previsti all'art. 3, comma 1, lettera a) del D.Lgs. 6.09.2005 n. 206 (Codice del Consumo) - il Foro competente a decidere ogni controversia che dovesse insorgere tra il **Proponente** e l'**Intermediario**, relativamente alla presente scrittura, sarà quello del luogo di residenza o di domicilio elettivo del **Proponente**. In tutti gli altri casi, per ogni controversia che dovesse insorgere tra il **Proponente** e l'**Intermediario** in relazione alla presente scrittura sarà competente in via esclusiva il Foro di.....

4.2 Il Foro competente a decidere ogni controversia che dovesse insorgere tra il **Proponente** ed il **Venditore** in relazione alla presente scrittura sarà quello previsto ai sensi degli artt. 18 e seguenti del Codice di Procedura Civile.

4.3 Le parti sottoporranno tutte le controversie derivanti dal presente contratto o collegate ad esso - ivi comprese quelle relative alla sua interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione - al tentativo di mediazione del servizio di conciliazione della Camera di Commercio, il cui Regolamento le parti espressamente dichiarano di conoscere e di accettare integralmente. Le parti si impegnano a ricorrere alla mediazione prima di iniziare qualsiasi procedimento arbitrale o giudiziale.

4.4 Il **Proponente** dichiara di aver ricevuto la scheda informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi del combinato disposto degli artt. 13 e 14 del Reg. UE 2016/679 (GDPR) e dell'art. 13 del D. Lgs n. 196/2003 (Codice privacy). Preso atto di essa ☐ consente il trattamento dei propri dati personali ☐ non consente il trattamento dei propri dati personali. Ciò anche ai sensi della normativa in materia di Antiriciclaggio (D.Lgs n.231/2007 e successive modifiche ed integrazioni).

4.5

4.6 Costituiscono parte integrante della presente proposta d'acquisto i seguenti Allegati, ove presenti:

Sottoscritto presso gli uffici dell'**Intermediario** in....., in data.....

Il Proponente
(Firma in originale)

*Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 6 ottobre 2005 n. 206 il sottoscritto dichiara che il testo del presente contratto è stato oggetto di articolata trattativa, avendone esaminata e discussa ogni singola clausola, ben consapevole delle reciproche obbligazioni, nonché dei reciproci diritti. Pertanto, anche ai sensi degli articoli 1341 e 1342 cod. civ., previa attenta lettura del presente contratto, il sottoscritto dichiara di approvare specificamente le seguenti clausole: 2.2) lettera d) modalità di pagamento del saldo prezzo e consegna dell'Immobile; 3.1) irrevocabilità della proposta; 4.1) Foro competente per eventuali controversie tra il **Proponente** e l'**Intermediario**; 4.2) Foro competente per eventuali controversie tra il **Proponente** ed il **Venditore**; 4.3) Tentativo di conciliazione.*

L'Intermediario
(Per ricevuta dell'assegno a titolo di deposito fiduciario)

Il Proponente
(Firma in originale)

Io sottoscritto..... dichiaro di accettare la suesposta proposta d'acquisto formulata dal Sig., con tutte le clausole ivi contenute.

Luogo e data
Per accettazione della proposta d'acquisto

Il Venditore

*Approvo specificamente, anche ai sensi dell'art. 1341 comma 2 cod. civ., le seguenti clausole contenute nella suesposta proposta d'acquisto: 2.2) lettera d) modalità di pagamento del saldo prezzo e consegna dell'Immobile 3.1) irrevocabilità della proposta; 4.2) Foro competente per eventuali controversie tra il **Proponente** ed il **Venditore**; 4.3) Tentativo di conciliazione.*

Luogo e data

Il Venditore

ATTENZIONE LA SEGUENTE SEZIONE NON È AUTOCOPIANTE

CONFERIMENTO DI INCARICO MEDIATORIO E COMPENSO DELL'INTERMEDIARIO

Il **Proponente** conferisce all'**Intermediario** l'incarico di adoperarsi per promuovere la conclusione di un contratto di compravendita dell'**Immobile** alle condizioni descritte nella proposta d'acquisto immobiliare riportata al retro del presente foglio (qui di seguito indicata come la "**Proposta**"). L'**Intermediario**, nell'accettare l'incarico conferitogli, si impegna a:

- a) dare immediatamente avviso della **Proposta** al **Venditore**;
- b) comunicare con sollecitudine al **Proponente** l'avvenuta accettazione della **Proposta** da parte del **Venditore**;
- c) non comunicare a terzi i termini e gli importi della **Proposta**, se non su espresso incarico delle parti;
- d) fornire al **Proponente** la propria assistenza mediatoria in tutte le fasi della trattativa.

Il **Proponente** si impegna a corrispondere all'**Intermediario** un compenso provvigionale:

- a) ☐ pari al % (.....%) del prezzo convenuto per la compravendita dell'**Immobile**, oltre ad I.V.A. come per legge;
- b) ☐ convenuto nella misura forfetaria di €..... (.....) oltre ad IVA.

Il compenso sopracitato maturerà, ai sensi dell'art. 1755 cod. civ., alla "conclusione dell'affare", intendendosi per tale la comunicazione al **Proponente** dell'avvenuta accettazione della **Proposta** da parte del **Venditore** e da tale data sarà esigibile il relativo pagamento. Nessuna somma di denaro è dovuta all'**Intermediario** prima della conclusione dell'affare, intesa nel senso anzidetto. Le Parti danno atto e riconoscono che, per le definizioni di "**Proponente**", "**Intermediario**", "**Venditore**" ed "**Immobile**" si deve far riferimento a quanto contenuto nella proposta d'acquisto immobiliare riportata al retro del presente foglio, il cui testo viene qui richiamato.

Qualora il **Proponente** sia un "consumatore" - in quanto dotato dei requisiti previsti all'art. 3, comma 1, lettera a) del D.Lgs. 6.09.2005 n. 206 (Codice del Consumo) - il Foro competente a decidere ogni controversia che dovesse insorgere tra il **Proponente** e l'**Intermediario**, relativamente alla presente scrittura, sarà quello del luogo di residenza o di domicilio elettivo del **Proponente**. In tutti gli altri casi, per ogni controversia che dovesse insorgere tra il **Proponente** e l'**Intermediario** in relazione alla presente scrittura, sarà competente in via esclusiva il Foro di.....

Le parti sottoporanno tutte le controversie derivanti dal presente contratto o collegate ad esso - ivi comprese quelle relative alla sua interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione - al tentativo di mediazione del servizio di conciliazione della Camera di Commercio, il cui Regolamento le parti espressamente dichiarano di conoscere e di accettare integralmente. Le parti si impegnano a ricorrere alla mediazione prima di iniziare qualsiasi procedimento arbitrale o giudiziale.

Sottoscritto presso gli uffici dell'**Intermediario** in in data

Il Proponente

L'Intermediario
(Per accettazione dell'incarico mediatorio)

Le Parti approvano specificamente, anche ai sensi dell'art. 1341 comma 2 cod. civ., le sopra riportate clausole relative al Foro competente per eventuali controversie tra il **Proponente** e l'**Intermediario** ed al tentativo di conciliazione.

Il Proponente

L'Intermediario

LEGGE DEPOSITO PREZZO

Il **Proponente** dà atto e riconosce di essere stato informato dall'**Intermediario**:

- della disposizione di cui all'art. 1, comma 63, legge 27.12.2013 n. 147, così come modificata dalla legge 4.08.2017 n. 124, secondo cui "Il Notaio o altro pubblico ufficiale è tenuto a versare su apposito conto corrente dedicato: a) tutte le somme dovute a titolo di tributi per i quali il medesimo sia sostituto o responsabile d'imposta, e comunque le spese anticipate di cui all'articolo 15, primo comma, numero 3) del decreto del Presidente della Repubblica 26.10.1972, n. 633, e successive modificazioni, in relazione agli atti a repertorio dallo stesso ricevuti o autenticati e soggetti a pubblicità immobiliare o commerciale; b) ogni altra somma affidatagli è soggetta ad obbligo di annotazione nel registro delle somme e dei valori di cui alla legge 22.01.1934, n. 64; c) l'intero prezzo o corrispettivo, ovvero il saldo degli stessi, se determinato in denaro, oltre alle somme destinate ad estinzione di gravami o spese non pagate o di altri oneri dovuti in occasione del ricevimento o dell'autenticazione di atti di trasferimento della proprietà o di trasferimento, costituzione o estinzione di altro diritto reale su immobili o aziende, se in tal senso richiesto da almeno una delle parti e conformemente all'incarico espressamente conferito; nei casi previsti dalla presente lettera, il Notaio deve ruscare il suo ministero se le parti non depositano, antecedentemente o contestualmente alla sottoscrizione dell'atto, l'importo dei tributi, degli onorari e delle altre spese dell'atto, salvo che si tratti di persone ammesse al beneficio del gratuito patrocinio".

- della disposizione all'art. 1, comma 66, legge 27.12.2013 n. 147, secondo cui "Nei casi previsti dalle lettere a) e b) del comma 63, il Notaio o altro pubblico ufficiale può disporre delle somme di cui si tratta solo per gli specifici impieghi per i quali gli sono state depositate, mantenendo di ciò idonea documentazione. Nei casi previsti dalla lettera c) del comma 63, eseguite la registrazione e la pubblicità dell'atto ai sensi della normativa vigente, verificata l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data dell'atto o da questo risultanti, il Notaio o altro pubblico ufficiale provvede senza indugio a disporre lo svincolo degli importi depositati a favore degli aventi diritto. Se nell'atto le parti hanno previsto che il prezzo o corrispettivo sia pagato solo dopo l'avveramento di un determinato evento o l'adempimento di una determinata prestazione, il Notaio o altro pubblico ufficiale svincola il prezzo o corrispettivo depositato quando gli viene fornita la prova, risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero secondo le diverse modalità probatorie concordate tra le parti, che l'evento dedotto in condizione si sia avverato o che la prestazione sia stata adempiuta".

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:
Via Sardegna, 50
00187 ROMA
tel. 06 4523181
segreteria@fiaipmail.it



Sede Regionale:
Via Fabio Filzi, 2
20124 MILANO
tel. 02 45409378
segreteria@lombardia.fiaip.it

