

Via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_  
Città \_\_\_\_\_

I sottoscritt \_\_\_\_\_ nat \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_  
via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ tipo documento \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ numero documento \_\_\_\_\_ autorità emittente \_\_\_\_\_ data rilascio \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ in seguito denominata "**PROPONENTE**";  
tramite l'Agenzia mediatrice \_\_\_\_\_ (Ruolo mediatori n° \_\_\_\_\_ C.C.I.A.A. di \_\_\_\_\_) qui rappresentata dal Sig. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (Ruolo mediatori n° \_\_\_\_\_ C.C.I.A.A. di \_\_\_\_\_) in seguito denominata "**AGENTE 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**

Ubicazione \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_;  
Proprietà intestata a \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_;  
Destinazione d'uso \_\_\_\_\_;  
Composizione \_\_\_\_\_;  
Atto di Provenienza \_\_\_\_\_;  
Attuale situazione ipotecaria: \_\_\_\_\_;  
Dati Catastali: Foglio \_\_\_\_\_ Mappale \_\_\_\_\_ Sub \_\_\_\_\_ categ. cat. \_\_\_\_\_ classe \_\_\_\_\_ vani \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ rendita Euro \_\_\_\_\_ (abitazione); e Foglio \_\_\_\_\_ Mappale \_\_\_\_\_  
Sub \_\_\_\_\_ categ. cat. \_\_\_\_\_ classe \_\_\_\_\_ vani \_\_\_\_\_ rendita Euro \_\_\_\_\_ (autorimessa);  
stato: ☐ libero  
☐ occupato dal proprietario e libero al rogito  
☐ locato al canone annuo attuale di € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_) con contratto scadente il \_\_\_\_\_.

**1a) DICHIARAZIONI DEL VENDITORE:**

IL VENDITORE ha dichiarato all'AGENTE IMMOBILIARE che:

- con riguardo alla conformità dell'immobile 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 a ACE (Attestato Certificazione Energetica) rilasciato il \_\_\_\_\_ e da consegnare al rogito
- con riguardo al certificato di agibilità: \_\_\_\_\_ e da consegnare al rogito
- con riguardo alle spese condominiali: \_\_\_\_\_
- spese gestione ordinaria circa € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_) annui (con riferimento all'ultimo esercizio conclusosi il \_\_\_\_\_ come da rendicontazione dell'amministratore di condominio consegnata in copia il \_\_\_\_\_);
- spese straordinarie deliberate nell'ultimo esercizio circa: \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_)

Le spese condominiali ordinarie e straordinarie saranno a carico del VENDITORE fino alla data del rogito, il quale esibirà i documenti di saldo di dette spese.

In particolare tutte le spese straordinarie deliberate alla data odierna (se esistenti) saranno a carico del VENDITORE.

**IL VENDITORE garantisce che l'immobile non perviene da atto di donazione nel ventennio anteriore ad oggi.**

**IL VENDITORE garantisce che non ci sono liti giudiziarie pendenti sull'immobile**

**IL VENDITORE, mediante l'accettazione della presente proposta, garantisce la veridicità della suddetta descrizione e dello stato dell'immobile**

**Ai sensi dell'art. 2645 bis C.C. il presente contratto può essere trascritto.** A tal fine il Venditore si obbliga, a richiesta del sottoscritto, a riprodurre il contenuto del presente contratto, eventualmente integrato ai sensi del comma 4, della predetta norma, in forma di scrittura privata autenticata o atto pubblico, con spese a mio carico.

**2) PREZZO DI ACQUISTO OFFERTO**

€ \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_)

**3) CONDIZIONI DI PAGAMENTO****a) Alla presente proposta:**

€ \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_) sono versati alla firma della presente proposta, a mani dell'AGENTE IMMOBILIARE che rilascia ricevuta a titolo di deposito con assegno \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ non trasferibile, intestato al VENDITORE, tratto sulla banca \_\_\_\_\_ agenzia n° \_\_\_\_\_

In caso di accettazione della presente proposta tale somma da deposito fiduciario diverrà CAPARRA CONFIRMATORIA fermo quanto previsto ai successivi Art. 7a e 7b.

In caso di mancata accettazione della presente proposta da parte del VENDITORE, il PROPONENTE avrà diritto alla immediata restituzione da parte dell'AGENTE IMMOBILIARE delle somme consegnategli a titolo di deposito e nulla sarà dovuto a titolo di mediazione.

**b) Pagamenti successivi:**

€ \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_) entro e non oltre il \_\_\_\_\_ mediante assegno circolare o bancario non trasferibile.

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

**c) Saldo all'atto notarile:**

Il saldo avverrà in sede di atto notarile mediante assegno circolare non trasferibile.

L'atto notarile sarà stipulato entro il \_\_\_\_\_ a 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 liberamente commerciabile ai sensi della Legge 47/85 e successive modifiche, 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 delle spese condominiali.**

**4) CONSEGNA IMMOBILE**

L'immobile sarà consegnato alla data del \_\_\_\_\_, libero da cose e persone, con obbligo del VENDITORE di conservarlo fino ad allora con la diligenza del buon padre di famiglia.

**5) TERMINE D'IRREVOCABILITA' DELLA PROPOSTA**

La presente proposta è irrevocabile sino alle ore 24.00 del giorno \_\_\_\_\_ compreso.

## 6) COMUNICAZIONE DELLA PROPOSTA

L'AGENTE IMMOBILIARE si obbliga a dare immediato avviso della presente proposta al VENDITORE.

## 7) 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'AGENTE IMMOBILIARE mediante trasmissione a mezzo telegramma, raccomandata A.R., mail certificata al seguente indirizzo \_\_\_\_\_.

### 7a) CONDIZIONE SOSPENSIVA CONCESSIONE MUTUO

La validità della presente proposta è subordinata all'esito positivo di una richiesta di mutuo effettuata dal PROPONENTE presso un ente finanziatore scelto a cura dello stesso e congrua per l'acquisto dell'immobile oggetto della presente. Tale responso positivo dovrà essere ricevuto dal PROPONENTE ed essere reso noto al VENDITORE entro le ore 24.00 del \_\_\_\_\_, diversamente la proposta perderà di efficacia a tutti gli effetti e nulla sarà dovuto al VENDITORE e all'AGENTE IMMOBILIARE a nessun titolo.

L'assegno di caparra di cui al punto 3a) sarà, per volontà delle parti contraenti, consegnato dall'AGENTE IMMOBILIARE al VENDITORE solo dopo la deliberazione del mutuo da parte dell'ente finanziario. In caso contrario l'assegno sarà restituito al PROPONENTE.

### 7b) CONDIZIONE SOSPENSIVA VERIFICHE URBANISTICHE E CATASTALI

La validità della presente proposta è subordinata alla verifica dell'assenza di elementi ostativi alla vendita tramite controlli effettuati da professionisti scelti a cura del PROPONENTE. Il VENDITORE si impegna a produrre tutta la documentazione e a rilasciare ampia delega per i controlli ai professionisti scelti dal PROPONENTE.

Da tale verifica dovrà risultare che l'immobile è in regola con le autorizzazioni comunali (urbanistiche) e catastali, nonché in regola con la normativa edilizia ed urbanistica e liberamente compravendibile, che lo stesso è pervenuto al VENDITORE con titoli legittimi e validi e che al momento del rogito notarile sarà libero da iscrizioni, oneri e pesi (comprese le spese condominiali), trascrizioni pregiudizievoli, pignoramenti, iscrizioni ipotecarie, persone e cose con tutte le servitù attive e passive e libero da cause e contenziosi di qualunque natura.

Il VENDITORE si impegna a sanare a sue spese qualsiasi eventuale difformità venga rilevata e a presentare i documenti aggiornati alla data prevista per il primo versamento di cui al punto 3b) e in mancanza di questo, entro 30 giorni dalla data di comunicazione dell'accettazione della presente proposta. Diversamente la proposta perderà di efficacia a tutti gli effetti e nulla sarà dovuto al VENDITORE e all'AGENTE IMMOBILIARE a nessun titolo. L'assegno di caparra di cui al punto 3a) sarà, per volontà delle parti contraenti, consegnato dall'AGENTE IMMOBILIARE al VENDITORE solo se la verifica confermerà quanto dichiarato dal VENDITORE al superiore punto 1a). In caso contrario l'assegno sarà restituito al PROPONENTE.

## 8) COMPENSO DI MEDIAZIONE E RESTITUZIONE SOMME

a) IL PROPONENTE dichiara di riconoscere ed accettare la mediazione dell'AGENTE IMMOBILIARE, a favore del quale si impegna a versare la provvigione del \_\_\_\_\_% (\_\_\_\_\_ per cento) + IVA sul prezzo di acquisto alla data prevista per il primo versamento di cui al punto 3b) e in mancanza di questo, entro 30 giorni dalla data di comunicazione dell'accettazione della presente proposta;

b) In caso di mancata accettazione della presente proposta da parte del VENDITORE, il PROPONENTE avrà diritto alla immediata restituzione, da parte dell'AGENTE IMMOBILIARE, delle somme consegnategli a titolo di deposito e nulla sarà dovuto a titolo di mediazione.

## 9) 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'AGENTE 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.

## 10) CONTROVERSIE

Per la definizione di tutte le controversie che dovessero insorgere in merito alla costituzione, all'esecuzione ed alla risoluzione del presente rapporto contrattuale tra il sottoscritto e l'agenzia mediatrice, le parti contraenti si impegnano ad attivare il servizio di conciliazione costituito ai sensi dell'art. 2, 4° comma della L.580/93 presso le Camere di Commercio Industria Agricoltura e Artigianato territorialmente competenti.

## 11) NOTE

Luogo ..... li .....  
firma dell'AGENTE IMMOBILIARE  
.....  
(Per ricevuta dell'assegno a titolo di deposito fiduciario)

Firma del PROPONENTE

.....

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 Cod. Civ. il sottoscritto dichiara di approvare espressamente le seguenti clausole:

5) termine d'irrevocabilità della proposta;

7a) condizione sospensiva concessione mutuo;

7b) condizione sospensiva verifiche urbanistiche e catastali

Luogo ..... li .....  
.....

Firma del PROPONENTE

.....

## PRIVACY

Il PROPONENTE dichiara di aver ricevuto la scheda informativa ai sensi dell'art. 13 D.Lgs. 196/2003 ("Tutela dei dati personali" – Privacy). Pertanto:

☐ dà il consenso

☐ non dà il consenso al trattamento dei propri dati personali come specificato nella predetta informativa

Luogo ..... li .....  
.....

Firma del PROPONENTE

.....

## ACCETTAZIONE DEL VENDITORE

Io/..... sottoscritt..... preso atto del contenuto della presente proposta d'acquisto dichiara/rano di accettarla integralmente, confermando tutto quanto previsto ai punti 1, 1a, 3, 4, 7a, 7b).

Luogo ..... li .....  
.....

Firma del VENDITORE

.....

## RTIRO DELLA PROPOSTA D'ACQUISTO ACCETTATA

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

Luogo ..... li .....  
.....

Firma del PROPONENTE

.....