

# PROPOSTA DI ACQUISTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA



**fiaip**<sup>®</sup>

**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](http://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](http://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](http://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](mailto: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