

PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO IMMOBILIARE

Il/La sottoscritto/a Sig./Sig.ra _____,
nato/a a _____ (____), il _____, codice fiscale _____,
residente a _____ (____) cap _____ in _____;
[si allega copia: Documento di riconoscimento, Codice Fiscale o Tessera Sanitaria]

ed il/la sottoscritto/a Sig./Sig.ra _____,
nato/a a _____ (____), il _____, codice fiscale _____,
residente a _____ (____) cap _____ in _____;
[si allega copia: Documento di riconoscimento, Codice Fiscale o Tessera Sanitaria]

presenza di altro/i soggetto/i nel campo note;

in qualità di _____,
 della ditta/società _____, con sede legale a _____ (____),
cap _____ in _____, partita iva _____,
codice fiscale _____, e-mail _____, pec _____;
 del/della Sig./Sig.ra _____,
nato/a a _____ (____), il _____, codice fiscale _____;
[si allega copia: Visura camerale, _____]

di seguito, per brevità "**PROPONENTE**".

Per tramite del/della Sig./Sig.ra _____,
in qualità di _____ dell'Agenzia _____,
con sede a _____ (____) cap _____ in _____,
telefono _____, e-mail _____, pec _____,
partita iva _____, codice fiscale _____, iscritta presso la Camera di Commercio di _____
nella Sezione degli Agenti Immobiliari REA n. _____, assicurata, a norma e per gli
effetti dell'art. 18 L. 57/2001, per la responsabilità civile a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti con la
compagnia _____, polizza n. _____, con scadenza
il _____ ed iscritto/a alla FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali al n. _____;
 Agente immobiliare certificato ai sensi UNI/PdR 40:2018; Valutatore immobiliare certificato ai sensi UNI 11558:2014;
 Iscritto/a al Ruolo dei Periti e degli Esperti della Camera di Commercio; Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale;

di seguito per brevità "**AGENTE**".

Indirizza la presente proposta irrevocabile di acquisto immobiliare al/alla:

Sig./Sig.ra _____,
nato/a a _____ (____), il _____, codice fiscale _____,
residente a _____ (____) cap _____ in _____,
per la quota di _____ di piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, _____;

ed il/la Sig./Sig.ra _____,
nato/a a _____ (____), il _____, codice fiscale _____,
residente a _____ (____) cap _____ in _____,
per la quota di _____ di piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, _____;

presenza di altro/i soggetto/i nel campo note;

in qualità di _____,
 della ditta/società _____, con sede legale a _____ (____),
cap _____ in _____, partita iva _____,
codice fiscale _____, e-mail _____, pec _____;
 del/della Sig./Sig.ra _____,
nato/a a _____ (____), il _____, codice fiscale _____;

di seguito, per brevità "**VENDITORE**".

E SI IMPEGNA AD ACQUISTARE

alle condizioni sotto riportate, per sé o per persona/e fisiche e/o giuridiche, che si riserva di nominare anche ai sensi dell'art. 1401cc, la piena proprietà, nuda proprietà, _____ del bene immobiliare di seguito descritto, del quale è stata presa visione in ogni particolare con l'Agente suddetto o suo incaricato.
 La visita è stata effettuata insieme ad un collega, o suo incaricato, quale mediatore del Venditore, dell'Agenzia Immobiliare _____.

PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO IMMOBILIARE

1. **OGGETTO DELLA PROPOSTA:** Immobile sito a _____ (____),
in _____, numero _____, scala _____, piano _____
 servito da ascensore, interno _____, e composto da _____

destinazione d'uso _____. Come da planimetria/e catastale/i allegata/e.

Al contratto definitivo di compravendita sarà consegnato:

libero da persone e cose, con la sola eccezione di _____ ;
 locato a _____, per un canone annuo di Euro _____
(Euro _____), con scadenza contrattuale il _____, in regola con i pagamenti,
 _____, con garanzia cauzionale a mezzo deposito, fideiussione pari ad
Euro _____ (Euro _____), il tutto come da contratto di locazione di
cui il Proponente dichiara di averne presa ampia visione.

Sono compresi, inoltre, tutte le pertinenze, le finiture e gli accessori stabilmente connessi e presenti all'atto del sopralluogo dell'Agente, come tutti gli impianti esistenti, nella loro completezza e funzionalità, che pertanto non potranno essere rimossi. Il tutto con la sola eccezione di _____.

Dalle dichiarazioni rese dal Venditore e dalla visione dei documenti in possesso dell'Agente, risulta:

PROVENIENZA

Intestazione a seguito di atto/i di acquisto, successione (con accettazione eredità), divisione, donazione,
 permuta, decreto di trasferimento, sentenza, usucapione; assegnazione, _____.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Agenzia delle Entrate - Ufficio di _____ Territorio – Comune di _____

- catasto fabbricati terreni, foglio _____, particella _____, subalterno _____, zona _____, categoria _____,
classe _____, consistenza _____, superficie catastale _____, rendita _____,

- catasto fabbricati terreni, foglio _____, particella _____, subalterno _____, zona _____, categoria _____,
classe _____, consistenza _____, superficie catastale _____, rendita _____,

Altri dati identificativi catastali _____

Come da visura/e catastale/i allegata/e.

URBANISTICA

La costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto della presente proposta, è iniziata in data

anteriore posteriore al 01/09/1967; in virtù del primario titolo abilitativo _____
_____ rilasciato dal Comune in data _____; titolo abilitativo primario non reperibile.

Successivamente risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi: _____

ABITABILITA' / AGIBILITA'

Certificato rilasciato dal Comune in data _____.

Attestazione asseverata redatta dal Direttore dei lavori e trasmessa al Comune in data _____.

CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Relazione Tecnica Integrata di Conformità Edilizia e Catastale redatta in data _____ dalla quale risulta che: i titoli abilitativi edilizi sono rispondenti allo stato di fatto; i dati catastali e la/e planimetria/e sono rispondenti allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa; l'intestazione catastale risulta allineata.

Relazione Tecnica Integrata di Conformità Edilizia e Catastale non ancora redatta ma che dovrà essere prodotta dal Venditore il quale ha già dato incarico, o lo darà tempestivamente, ad un tecnico abilitato e sarà consegnata all'Agente entro _____ giorni dalla data di accettazione della presente proposta.

VINCOLI

Diretto, di interesse culturale, ai sensi del D.L.vo 42/2004; _____.

EFFICIENZA ENERGETICA

Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica (ACE/APE) emesso in data _____, con validità dieci anni, classe energetica _____, kWh/m²anno _____. A far data dal rilascio dell'attestato, l'immobile non ha subito interventi tali da determinarne una variazione del rendimento energetico.

Esente da certificazione.

PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO IMMOBILIARE

IMPIANTI

Dichiarazione di conformità o di rispondenza per i seguenti impianti funzionanti (D.M. 37/2008):

elettrico/elettronico; idrico/sanitario; gas; riscaldamento/condizionamento; sollevamento; antincendio ed a far data dal rilascio della dichiarazione suddetta, ogni impianto non ha subito interventi tali da determinarne una nuova dichiarazione. L'eventuale adeguamento a norma di legge e/o rilascio delle dichiarazioni mancanti sarà a cura ed onere del Venditore, dell'Acquirente.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Libero da ipoteche, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, pesi, oneri reali, vincoli e gravami di qualsiasi specie, privilegi, anche fiscali e servitù attive e passive. Ad eccezione di _____ . Come da ispezione/i ipotecaria/e allegata/e.

CONDOMINIO

Il condominio non è formalmente costituito.

Il condominio è amministrato da _____ con sede a _____, in _____, spese ordinarie quantificate per l'anno in corso in circa Euro _____ e comprendono anche i costi per consumi di acqua, riscaldamento, _____; fondo di riserva condominiale, per i millesimi di proprietà, alla data del _____ pari ad Euro _____; spese straordinarie già deliberate per lavori da eseguire e/o in corso di esecuzione inerenti: _____;

DETRAZIONI FISCALI

La detrazione fiscale ancora in godimento per lavori eseguiti su:

l'immobile oggetto di vendita rimarrà al Venditore, verrà trasferita all'Acquirente (Euro _____);
 parti condominiali rimarrà al Venditore, verrà trasferita all'Acquirente (Euro _____).

2. PREZZO PROPOSTO: il prezzo complessivo offerto per l'acquisto, pattuito a corpo e non a misura, è di Euro _____ (Euro _____) oltre le imposte di legge, e verrà corrisposto al Venditore nelle seguenti modalità:

a) Euro _____ (Euro _____) alla firma della presente proposta mediante n. _____ assegno/i bancario assegno/i circolare/i, intestato/i al Venditore e non trasferibile/i, di cui si allega copia, tratto/i su _____ numero _____; _____.

Detta somma viene rilasciata all'Agente con l'incarico di consegnarla al Venditore ad avvenuta conoscenza, da parte del Proponente, dell'accettazione della presente proposta d'acquisto (art. 1326 c.c.), da quel momento tale somma costituirà caparra confirmatoria (art. 1385 c.c.) e la presente proposta di acquisto avrà valore ed efficacia di contratto preliminare.

Il Venditore dovrà contestualmente affidare la somma in deposito infruttifero all'Agente fino alla:
 sottoscrizione della scrittura privata integrativa del contratto preliminare da effettuarsi entro il _____;
 sottoscrizione della scrittura privata integrativa del contratto preliminare, con integrazione della caparra, come indicato alla successiva lett. b);
 sottoscrizione della scrittura privata integrativa del contratto preliminare da effettuarsi entro _____ giorni dall'avveramento della/e condizione/i sospensiva/e eventualmente apposta/e alla presente proposta all'art. 3;
 avveramento della/e condizione/i sospensiva/e eventualmente apposta/e alla presente proposta all'art. 3;
 stipula del rogito notarile di compravendita previsto alla successiva lett. d).

b) INTEGRAZIONE DELLA CAPARRA: Euro _____ (Euro _____) entro il _____ a titolo di integrazione della caparra di cui alla lett. a), mediante assegno/i bancario assegno/i circolare/i bonifico/i bancario, contestualmente alla sottoscrizione di un'ulteriore scrittura privata integrativa del contratto preliminare, diretta ad integrare le previsioni degli obblighi discendenti dal presente accordo.

c) PAGAMENTO INTERMEDIO: Euro _____ (Euro _____) entro il _____, a titolo di integrazione della caparra, acconto prezzo, mediante assegno/i bancario assegno/i circolare/i bonifico/i bancario.

d) ROGITO NOTARILE DI COMPRAVENDITA: Euro _____ (Euro _____), al rogito notarile di compravendita, da stipularsi non prima del _____ e non oltre il _____, a titolo di acconto prezzo, saldo senza interessi, mediante assegno/i circolare/i bonifico/i bancario b.i.r. con accredito immediato mandato/i irrevocabile/i di pagamento tramite banca mutuante.

PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO IMMOBILIARE

e) ATTO DI AVVERAMENTO (IN CASO DI IMMOBILE VINCOLATO PER INTERESSE CULTURALE AI SENSI DEL D.L.VO 42/2004), Euro _____ (Euro _____), alla scadenza dei termini di legge con mancato avveramento del diritto di prelazione ed eventuale stipula dell'atto ricognitivo da effettuarsi entro i termini di legge, a titolo di saldo senza interessi, mediante assegno/i circolare/i, bonifico/i bancario b.i.r. con accredito immediato mandato/i irrevocabile/i di pagamento tramite banca mutuante.

Nel caso di eventuale/i condizione/i sospensiva/e apposta/e alla presente proposta all'art. 3, qualora la data ultima di avveramento della/e condizione/i sospensiva/e fosse successiva alla scadenza dei termini di pagamento di cui alle precedenti lett. b) e c), il Proponente dovrà effettuare i pagamenti contestualmente all'avveramento della/e stessa/e.

Nel caso in cui il Proponente faccia ricorso ad un mutuo il Venditore si impegna a fornire tutta la documentazione funzionale richiesta e consentire l'accesso nell'immobile al tecnico incaricato per la perizia di prassi.

Il Proponente indica di volersi avvalere del Notaio _____ con studio a _____ in _____.

È facoltà, se richiesto da almeno una delle parti, che il Notaio debba tenere in deposito il saldo del prezzo destinato alla Parte Accettante fino a quando non sia eseguita la formalità pubblicitaria con la quale si determina il trasferimento della piena proprietà (Deposito prezzo: L. 124/2017, art. 1, comma 142).

- 3. CONDIZIONE SOSPENSIVA:** la presente proposta irrevocabile di acquisto è sospensivamente condizionata:
- alla produzione da parte del Venditore della Relazione Tecnica Integrata di Conformità Edilizia e Catastale nei termini previsti dall'art. 1;
 - al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte di _____ da esercitarsi nei termini di legge. Il Venditore si impegna a procedere tempestivamente alle relative incombenze ed a dare tempestiva comunicazione al Proponente dell'eventuale esercizio o dell'intervenuta scadenza del termine;
 - all'ottenimento, nei termini di otto giorni lavorativi dalla data odierna, di parere favorevole non vincolante anche verbale, su base reddituale, alla concessione di un mutuo, preferibilmente con erogazione contestuale non differita, per un importo non superiore all'80% del prezzo proposto ed a condizioni correnti di mercato. In caso di mancato ottenimento del suddetto parere favorevole il Proponente dovrà produrre, entro i due giorni successivi, una propria comunicazione scritta all'Agente;
 - _____

In caso di avveramento nei termini della condizione sospensiva, la proposta diventerà efficace tra le parti, producendo gli effetti giuridici derivanti dalle obbligazioni assunte mentre in caso di mancato avveramento della condizione sospensiva nei termini, la presente proposta si intenderà inefficace e l'Agente restituirà al Proponente, a semplice richiesta, senza necessità di alcuna ulteriore autorizzazione da parte del Venditore e con esonero di ogni e qualsiasi responsabilità, la somma versata a titolo di deposito ed indicata all'art. 2, lett. a), senza che alcuna delle parti abbia più nulla a pretendere nei confronti dell'altra, per qualsiasi titolo, ragione e/o causa.

- 4. POSSESSO E CONSEGNA DEL BENE:** il possesso in senso giuridico sarà trasferito all'Acquirente alla sottoscrizione dell'atto notarile di trasferimento della proprietà.

La consegna sarà effettuata:

- alla sottoscrizione dell'atto notarile di trasferimento della proprietà ed all'effettiva ricezione del saldo, da parte del Venditore, in caso di esercizio del deposito prezzo;
- alla sottoscrizione dell'atto notarile di trasferimento della proprietà con subentro nel contratto di locazione e consegna dal Venditore all'Acquirente della garanzia cauzionale;
- alla sottoscrizione della scrittura integrativa del preliminare prevista all'art. 2, comma b);
- alla scadenza dei termini di legge con mancato avveramento del diritto di prelazione ed eventuale stipula dell'atto ricognitivo prevista all'art. 2, comma e);
- entro _____.

Il Venditore, dopo l'accettazione della presente proposta e previo appuntamento, dovrà consentire l'accesso al Proponente nell'immobile insieme ad eventuali persone di propria fiducia per sopralluoghi, rilievi e/o misurazioni.

- 5. GARANZIE E STATO DELL'IMMOBILE:** l'immobile in oggetto verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, unitamente a tutti gli annessi, accessori e pertinenze, parti comuni e servitù attive, in regola con le vigenti norme urbanistiche e fiscali, catastalmente conforme, libero da eventuali pendenze condominiali arretrate e non saldate.

Le parti si danno atto che sin dalle trattative si è tenuto conto della prestazione energetica ove dovuta.

PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO IMMOBILIARE

In caso di condominio formalmente costituito il Venditore si impegna a consegnare all'Acquirente, contestualmente alla sottoscrizione dell'atto notarile di compravendita, una dichiarazione scritta e firmata dall'amministratore che attesti l'avvenuto pagamento di tutte le spese condominiali e l'indicazione delle eventuali spese straordinarie deliberate e delle liti in corso. Al riguardo del condominio si precisa che:

- gli oneri condominiali ordinari saranno a carico dell'Acquirente a far data dalla stipula dell'atto notarile di trasferimento della proprietà;
- gli oneri discendenti da lavori straordinari già deliberati alla data di accettazione della proposta, come pure le conseguenze onerose di eventuali cause in corso, cederanno a carico del Venditore;
- gli oneri discendenti da lavori straordinari deliberati dalla data di accettazione della proposta cederanno a carico del Proponente qualora il Venditore abbia tempestivamente informato il Proponente a mezzo raccomandata a/r o posta elettronica certificata, dotandolo di delega per intervenire alle relative assemblee.

6. SPESE: le spese e le imposte concernenti la stipulazione dell'atto notarile di trasferimento della proprietà e quelle conseguenti saranno a carico dell'Acquirente, secondo le vigenti disposizioni di legge.

7. TERMINI: la presente proposta di acquisto è da intendersi irrevocabile ai sensi dell'art. 1329 cod. civ., fino al termine essenziale delle ore _____ del giorno _____, termine entro il quale potrà essere accettata dal Venditore. Decorso tale termine diventerà definitivamente inefficace ove non pervenga al Proponente comunicazione inerente l'avvenuta accettazione entro i cinque giorni successivi, a mezzo raccomandata A.R., fax, telegramma, e mail ordinaria, posta elettronica certificata, messaggio su recapito mobile ai riferimenti di seguito indicati:

La suddetta comunicazione potrà essere sostituita da consegna a mano della copia accettata, a fronte della quale il Proponente rilascerà apposita ricevuta.

In caso di mancata accettazione, il Proponente avrà diritto alla restituzione della somma di cui all'art. 2, lett. a), con espressa esclusione di interessi, danni o rivalse.

8. CLAUSOLE AGGIUNTIVE: _____

NOTE: _____

Sottoscritto a _____, il _____

Il Proponente _____

Ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 e 1342 C.c., il sottoscritto dichiara di approvare espressamente le seguenti clausole: 1 (esonero responsabilità informazioni e rinuncia danni), 2 (autorizzazione restituzione - deposito prezzo); 5 (garanzie e stato dell'immobile), 7 (irrevocabilità della proposta d'acquisto e rinuncia danni), 8 (clausole aggiuntive).

Il Proponente _____

L'Agente per ricevuta del deposito _____

Su ogni copia della proposta da registrare vanno applicati i contrassegni telematici per il pagamento dell'**imposta di bollo** nella misura di € 16,00 ogni quattro facciate scritte e, comunque, ogni 100 righe.

PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO IMMOBILIARE

VENDITORE: ACCETTAZIONE DELLA PROPOSTA E RICEVUTA DELLA CAPARRA CONFIRMATORIA

Confermo dette mie dichiarazioni riportate in proposta e presto espressa garanzia circa la loro veridicità sia nei confronti del Proponente sia dell'Agente.

Con la seguente sottoscrizione e sigla nelle pagine precedenti, accetto integralmente la proposta che precede.

Dichiaro di ricevere la somma indicata all'art. 2, lett. a) della proposta che da questo momento costituisce caparra confirmatoria.

Affido la caparra confirmatoria in deposito infruttifero all'Agente fino a quando previsto all'art. 2, lett. a) della proposta.

Sottoscritto a _____, il _____ alle ore _____.

Il Venditore _____

Ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 e 1342 C.c., il sottoscritto dichiara di approvare espressamente le seguenti clausole: 1 (esonero responsabilità informazioni e rinuncia danni), 2 (autorizzazione restituzione - deposito prezzo); 5 (garanzie e stato dell'immobile), 7 (irrevocabilità della proposta d'acquisto e rinuncia danni), 8 (clausole aggiuntive).

Il Venditore _____

L'Agente per ricevuta del deposito della caparra confirmatoria _____

PROPONENTE: PRESA VISIONE DELL'AVVENUTA ACCETTAZIONE DELLA PROPOSTA

Con la seguente sottoscrizione dichiaro di ricevere dall'Agente copia della presente proposta firmata nei termini ed accettata dal Venditore.

Conferisco incarico all'Agente di procedere alla registrazione della presente proposta/contratto preliminare, nei termini di legge, corrispondendo la somma di Euro _____ per il pagamento dell'imposta di registro e di bollo.

Sottoscritto a _____, il _____ alle ore _____.

Il Proponente _____

L'Agente per accettazione dell'incarico di registrazione e ricevuta della somma _____

PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO IMMOBILIARE

VENDITORE: PRESA VISIONE DELLA PROPOSTA E DICHIARAZIONE DI MANCATA ACCETTAZIONE CON EVENTUALE FORMULAZIONE DI UNA CONTROPROPOSTA

Confermo dette mie dichiarazioni riportate in proposta e presto espressa garanzia circa la loro veridicità sia nei confronti del Proponente sia dell'Agente. Presa visione della proposta, con la seguente sottoscrizione e sigla nelle pagine precedenti, dichiaro di NON accettarla nell'attuale composizione.

Formulo una controproposta con le seguenti aggiunte, modifiche e sostituzioni alle condizioni offerte che sarà efficace ed irrevocabile fino alle ore _____ del giorno _____, termine entro il quale il Proponente la potrà accettare e mi dovrà pervenire l'eventuale accettazione entro i tre giorni successivi: _____

Sottoscritto a _____, il _____ alle ore _____.

Il Venditore _____

Ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 e 1342 C.c., il sottoscritto dichiara di approvare espressamente le seguenti clausole: 1 (esonero responsabilità informazioni e rinuncia danni), 2 (autorizzazione restituzione - deposito prezzo); 5 (garanzie e stato dell'immobile), 7 (irrevocabilità della proposta d'acquisto e rinuncia danni), 8 (clausole aggiuntive).

Il Venditore _____

PROPONENTE: PRESA VISIONE DELLA MANCATA ACCETTAZIONE DELLA PROPOSTA CON ACCETTAZIONE/NON ACCETTAZIONE DELL'EVENTUALE CONTROPROPOSTA

Con la seguente sottoscrizione dichiaro di ricevere dall'Agente copia della presente proposta firmata nei termini e NON accettata dal Venditore.

In merito alla controproposta formulata dal Venditore dichiaro di accettarla integralmente, non accettarla.

Conferisco incarico all'Agente di procedere, previa comunicazione dell'accettazione al Venditore, alla registrazione della proposta/contratto preliminare nei termini di legge corrispondendo la somma di Euro _____ per il pagamento dell'imposta di registro e di bollo.

In merito alla somma di cui all'art. 2, lett. a) della proposta ne richiedo restituzione all'Agente, accuso ricevuta di restituzione da parte dell'Agente.

Sottoscritto a _____, il _____ alle ore _____.

Il Proponente _____

Per accettazione dell'incarico di registrazione della proposta e ricevuta della somma necessaria.

Per impegno di restituzione al Proponente della somma di cui all'art. 2, lett. a) della proposta.

L'Agente _____

VENDITORE: PRESA VISIONE DELL'ACCETTAZIONE DELLA CONTROPROPOSTA E RICEVUTA DELLA CAPARRA CONFIRMATORIA

Preso visione dell'avvenuta accettazione della controproposta da parte del Proponente, con la seguente sottoscrizione, dichiaro di ricevere la somma indicata all'art. 2, lett. a) della proposta che da questo momento costituisce caparra confirmatoria.

Affido la caparra confirmatoria in deposito infruttifero all'Agente fino a quando previsto all'art. 2, lett. a) della proposta.

Sottoscritto a _____, il _____ alle ore _____.

Il Venditore _____

L'Agente per ricevuta del deposito della caparra confirmatoria _____