



RE/MAX[®]

La rete immobiliare internazionale

www.remax.it



RE/MAX[®]

**PROPOSTA DI
ACQUISTO
IMMOBILIARE**

DESTINATA A DIVENIRE CONTRATTO
PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
IN CASO DI ACCETTAZIONE DEL VENDITORE

MODULO AD USO ESCLUSIVO AFFILIATI RE/MAX ITALIA
DEPOSITATO A CURA DELL'AGENTE IMMOBILIARE
PRESSO LA C.C.I.A.A. DI
IN OTTEMPERANZA ALLA LEGGE 3 FEBBRAIO 1989 N° 39

AGENZIA ISCRITTA AL REGISTRO IMPRESE TENUTO DALLA C.C.I.A.A.

DI _____ N. _____

LEGALE RAPPRESENTANTE ISCRITTO AL REGISTRO IMPRESE

DI _____ N. REA _____

Mod. P.A.I. 1/2017 - Riproduzione vietata

Una rete internazionale di agenzie immobiliari autonome e indipendenti
www.remax.it

Spett.le / Egr. Sigg.
.....
.....
.....
.....
(VENDITORE)

Il/La sottoscritto/a nato a il
residente a via n°
Tel. Fax in proprio/in qualità di
della società codice fiscale
P. IVA e-mail
in seguito denominato “PROPONENTE” tramite l’agenzia di mediazione immobiliare con sede
in via n°
iscritta alla C.C.I.A.A. di al R.E.A. nella persona di
con sede in via n°
iscritta alla C.C.I.A.A. di al REA in seguito denominati “AGENTE IMMOBILIARE
con la presente proposta

PROMETTE IRREVOCABILMENTE DI ACQUISTARE

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

1) DESCRIZIONE IMMOBILE

Ubicazione via n°
Proprietà intestata a Destinazione d’uso
Composizione.....
..... Atto di provenienza.....
Dati Catastali: Foglio Mappale Sub categ. cat. classe vani rendita €
e Foglio Mappale Sub categ. cat. classe vani rendita €
o libero o occupato dal proprietario e libero al rogito o locato al canone annuo attuale di €
(euro)
Il PROPONENTE dichiara di aver visitato l’immobile e di averlo trovato di proprio gradimento, la compravendita verrà effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l’immobile si trova, e comprenderà la quota delle parti comuni ad esso spettanti ai sensi dell’art. 1117 cod. civ.

1a) DICHIARAZIONI DEL VENDITORE

Il Venditore ha dichiarato all’Agente Immobiliare che:
con riguardo alla conformità dell’immobile alle norme edilizie e urbanistiche (legge 28.02.1985 n. 47 e D.P.R. 06.06.2001 n. 380)¹

.....
con riguardo alla conformità degli impianti alle normative vigenti²

.....
con riguardo alla esistenza di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli³

con riguardo alla certificazione energetica: APE (Attestato Prestazione Energetica) rilasciato il

APE da predisporre entro il
con riguardo alle spese condominiali:
- spese gestione ordinaria circa € (euro) annui;
- spese straordinarie deliberate nell’ultimo esercizio circa € (euro)
Il Venditore dichiara inoltre che:

lo stato di fatto in cui si trova l’immobile corrisponde ai dati catastali su indicati e alle relative planimetrie. (D.L. 31.05.2010 n. 78)
Il Venditore, mediante l'accettazione della presente proposta, garantisce la veridicità della suddetta descrizione e dello stato dell'immobile.

2) PREZZO DI ACQUISTO OFFERTO

€..... (euro)

3) CONDIZIONI DI PAGAMENTO

a) alla presente proposta:

€ vengono 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 al successivo Art. 8.
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.

b) Pagamenti successivi

€ entro e non oltre il con assegno circolare non trasferibile,
quale integrazione di caparra confirmatoria.
E’ facoltà delle parti riprodurre in tale occasione in una scrittura privata integrativa il contenuto del presente contratto al fine di aggiungervi gli aspetti non disciplinati nello stesso.

€ entro e non oltre il con assegno circolare non trasferibile,

da imputarsi a titolo di

€ entro e non oltre il con assegno circolare non trasferibile,

da imputarsi a titolo di

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 verrà messo a disposizione del venditore al momento del rogito notarile, esperite le formalità necessarie.

L’atto notarile verrà 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 delle spese condominiali.

d) Deposito del saldo del prezzo

Il Proponente 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, qualora ne faccia richiesta, potrà avvalersi della facoltà di depositare al notaio rogante il definitivo atto 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:

volersi avvalere della predetta disposizione di legge;
 non volersi avvalere, ora per allora, della predetta disposizione di legge, rinunciando, pertanto, espressamente ad esercitare la facoltà concessagli al riguardo. Optando per tale scelta, il Proponente dichiara di essere consapevole che un’eventuale revoca di questa rinuncia potrebbe dare luogo a responsabilità da inadempimento, qualora immotivata e contraria a buona fede e correttezza, con facoltà per il Venditore di richiedere il risarcimento del danno per non aver potuto avere nell’immediata disponibilità le somme che gli dovevano essere corrisposte.

4) CONSEGNA IMMOBILE

L’immobile verrà 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.

5) TERMINE D’IRREVOCABILITA’ DELLA PROPOSTA

La presente proposta è irrevocabile sino alle ore 24:00 del giorno compreso ai sensi dell’art. 1329 cod. civ.
Decorso tale termine senza che sia stata sottoscritta per accettazione del 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, l’assegno di cui all’Art.3, lett. a).

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., fax al seguente numero e.mail certificata al seguente indirizzo

8) CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Qualora si perfezionasse l’accordo contrattuale, come previsto al superiore articolo 7, le Parti contraenti, Acquirente e Venditore, convergono di sottoporre il contratto preliminare così concluso alla condizione risolutiva concernente la verifica della corrispondenza della situazione inerente le iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli dell’immobile a quanto indicato al superiore punto 1a).
L’Agente 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 3) verrà, per volontà delle parti contraenti, consegnato dall’Agente Immobiliare al venditore solo all’esito positivo di detta verifica.

9) REGISTRAZIONE E SPESE

Ai sensi e per gli effetti dell’Art. 5 DPR 131/1986 la presente proposta, se perfezionata in vincolo contrattuale, andrà registrata entro 20 (venti) giorni. I costi di registrazione, ex Art. 1475 cod. civ., 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) CONDIZIONE SOSPENSIVA: SI NO

Il Proponente richiede di condizionare l’efficacia del contratto che si perfezionerà con l’accettazione della presente proposta, sino alle ore 24.00 del al fine di poter valutare la possibilità di accedere ad un finanziamento.
Il Proponente si impegna pertanto a comunicare al Venditore, entro il suddetto termine perentorio, la decisione di rinunciare all’acquisto a seguito della mancata certezza in ordine all’erogazione del finanziamento richiesto. Decorso detto termine senza che sia pervenuta al Venditore la comunicazione scritta a mezzo Raccomandata A.R. del Proponente in ordine alla volontà di rinunciare all’acquisto, il contratto diverrà pienamente efficace e vincolante, ferma restando la clausola risolutiva espressa di cui al precedente art. 8.

11) FORO COMPETENTE

Per ogni controversia che dovesse insorgere in relazione alla presente scrittura, sarà competente in via esclusiva il Foro di

..... firma del proponente

12) NOTE

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

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

..... sottoscritto in

..... data

..... il proponente

..... firma degli agenti immobiliari

..... R.E.A.
..... R.E.A.

(Per ricevuta dell’assegno a titolo di deposito fiduciario e accettazione dell’incarico di effettuare la verifica di cui al punto 8).

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 6 ottobre 2005 n. 206 il sottoscritto dichiara che il 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 espressamente le seguenti clausole; 5) termine d’irrevocabilità della proposta; 8) clausola risolutiva espressa; 11) Foro competente

..... firma proponente

ACCETTAZIONE DEL VENDITORE

.....I..... sottoscritto
preso atto del contenuto della presente proposta d’acquisto dichiara di accettarla integralmente, confermando tutto quanto previsto ai punti 1, 1A e 3, nonché la clausola risolutiva espressa di cui al punto 8).

..... luogo e data

..... firma/e del/i venditore

RITIRO DELLA PROPOSTA D’ACQUISTO ACCETTATA

.....I..... sottoscritto
dichiara di ricevere copia della proposta d’acquisto regolarmente accettata dal Venditore.

..... luogo e data

..... firma del proponente

1) Precisare se la scheda catastale è conforme allo stato dei luoghi o sono stati eseguiti interventi senza le dovute autorizzazioni. 2) Precisare se gli impianti sono conformi (se dotati di certificazione indicare l'anno della stessa), da adeguare oppure la loro conformità non è valutabile. 3) Precisare se esistono ipoteche, pignoramenti o altri pregiudizi.