



***PROPOSTA
IRREVOCABILE DI
ACQUISTO IMMOBILIARE***

Compilato dall'Agente Immobiliare Professionale Sig./Sig.ra _____,
per l'Agenzia EXP ITALIA SRL, con sede a MILANO, in Piazza degli Affari n. 1, telefono 02.30566360,
e-mail info@expitaly.it, pec exp.italia@legalmail.it, partita iva 11678360964, codice fiscale 11678360964,
iscritta alla C.C.I.A.A. di Milano, nella Sezione degli Agenti Immobiliari, REA n. 2618488 ed iscritta alla
FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali al n. 29909

Alla c.a.

sig. ...

[Compilare le generalità del venditore] via ...

Città

CF ...

di seguito denominato "VENDITORE",

PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

Il Sottoscritto Sig. [nome e cognome], nato/a a [luogo] il .././....., residente in [via piazzia], civico .., cap ..., [città], provincia di ..., [stato], codice fiscale: [cf], documento di identità [inserire quale documento] n° rilasciato da [ente che ha rilasciato il documento] il -.... e con scadenza , telefono, email, p.e.c. [[rappresentante legale/amministratore unico/amministratore delegato] la società [nome società], con sede in [via, piazza], civico ..., cap, [città], provincia di ..., data costituzione , partita iva, codice fiscale:, R.E.A. di]

in seguito denominato "PROPONENTE",

per mezzo dell'agenzia immobiliare EXP ITALIA S.R.L. con sede in Milano (MI) in Piazza Degli Affari, n. 1, tel: 0230566360, email: info@expitaly.it, pec: exp.italia@legalmail.it, Partita Iva: 11678360964, in persone del Presidente del CDA e legale rappresentante pro tempore Andrea Marchesi, iscritta presso la CCIAA di Milano nella Sezione degli Agenti Immobiliari REA n° 2618488 e alla FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali al n: 29909, nonché assicurata a norma e ai sensi dell'art. 18 della legge 57/2001 per la responsabilità professionale a copertura dei rischi professionali e a tutela dei clienti per l'esercizio della professione di Agente Immobiliare con la compagnia ITAS MUTUA polizza n. M16431302/0071650, con scadenza al 31.12.2026 (in seguito denominata anche "EXP") a cui il Proponente conferisce/ha conferito incarico di intermediazione per l'acquisto dell'immobile sotto indicato per il tramite del qui AGENTE IMMOBILIARE/agenzia immobiliare indipendente

..., con sede in, Via, partita iva, R.E.A., rappresentata dall'agente .., email@expitaly.it, cell., assicurato/a a norma e per gli effetti dell'art. 18 della legge 57/2001, per la responsabilità civile professionale a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti per l'esercizio della professione di Agente immobiliare con la compagnia (polizza n., scadenza

(di seguito "AGENTE IMMOBILIARE")

PROMETTE IRREVOCABILMENTE DI ACQUISTARE per sé, persone o enti da nominare entro il rogito notarile, ai sensi dell'art. 1401 del c.c., a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, di conservazione, di manutenzione in cui si trova e come visto e piaciuto, la piena proprietà dell'unità immobiliare sotto descritto/a, comprensivo della proporzionale quota delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., di tutte le eventuali pertinenze, delle eventuali finiture, accessori stabilmente connessi e presenti all'atto della visita come tutti gli impianti esistenti, nella loro completezza e funzionalità, che pertanto non potranno essere rimossi, il tutto con la sola eccezione di: sito nel comune di, in, civico, interno , scala , piano , iscritto al Catasto Fabbricati di, sezione .., foglio .., particella .., subalterno .., categoria .., destinazione d'uso residenziale, rendita catastale di €, consistenza..... , composizione, classe energetica, certificazione acustica..... , proprietà intestata a

Alle condizioni sotto elencate:

1. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL VENDITORE

a) PROVENIENZA

di essere legittimato a vendere in quanto intestatario dell'immobile per la [piena proprietà / per la quota di proprietà pari a e in nome e per conto degli altri comproprietari sino a rappresentare la totale proprietà come da delega in allegato] in forza di: atto/i di][acquisto / successione con accettazione di eredità / divisione / donazione / permuta / decreto di trasferimento / sentenza / usucapione / assegnazione / altro:]

b) SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

riguardo alla conformità dell'immobile alle norme edilizie ed urbanistiche, dichiara e garantisce che l'immobile è [conforme / non conforme:] e successivamente risultano inoltre rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

IL VENDITORE, in ogni caso, garantisce che l'immobile sarà trasferito, alla data prevista per il rogito notarile, in regola con la normativa urbanistica vigente, e si impegna inoltre a fornire tutti i documenti necessari alla stipula notarile.

c) SITUAZIONE IMPIANTI

riguardo alla conformità degli impianti alle normative vigenti dichiara e garantisce che l'immobile è conforme e dotato di certificazione di conformità ovvero dichiarazione di rispondenza degli impianti / non conforme:

d) ABITABILITA'/AGIBILITA'

riguardo al certificato di agibilità di [esserne in possesso / di NON esserne in possesso in quanto realizzato prima del 1 settembre 1967 / da verificare, assente o non rintracciabile; in tal caso il VENDITORE si impegna a metterlo a disposizione nei normali tempi tecnici ed in ogni caso prima del rogito notarile / altro:]

e) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

riguardo all'esistenza di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli e/o vincoli e/o servitù attive e passive: libero / non libero come da ispezione ipotecaria/ visura ipocatastale

IL VENDITORE si impegna in ogni caso a trasferire la proprietà dell'immobile, al momento del rogito notarile di compravendita, libera da oneri, pesi, liti, trascrizioni pregiudizievoli, pignoramenti, iscrizioni ipotecarie.

f) SITUAZIONE CONDOMINIALE

Le spese condominiali ordinarie dell'ultimo esercizio ammontano a € ... e alla data odierna [NON vi sono controversie relative all'unità abitativa O all'intero immobile / vi sono controversie relative all'unità abitativa O all'intero immobile e nello specifico:

limitazioni d'uso delle porzioni private e nello specifico: / limitazioni e speciali modalità d'uso delle porzioni condominiali e nello specifico / altre dichiarazioni:]

g) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

riguardo alla certificazione energetica che l'immobile è dotato di APE (Attestato Prestazione Energetica) / APE da predisporre a cura del VENDITORE entro il .././.... e comunque entro e non oltre la data del rogito notarile IL VENDITORE dichiara che a far data dall'attestato, l'immobile non ha subito interventi tali da determinare una variazione nel rendimento energetico.

h) DETRAZIONI FISCALI

Non vi è alcuna detrazione fiscale in godimento / la detrazione fiscale ancora in godimento per lavori eseguiti su ... ammonta ad Euro

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

2. PREZZO DI ACQUISTO OFFERTO

Il prezzo complessivo offerto per l'acquisto si intende a corpo e non a misura ed è pari a € (Euro /00) oltre alle imposte di Legge.

3. CONDIZIONI DI PAGAMENTO

Il prezzo di cui all'articolo precedente sarà corrisposto con le seguenti modalità:

a. €...../00 (.....) a titolo di CAPARRA CONFIRMATORIA la quale verrà versata nelle seguenti modalità:

A.1. €...../00 (.....) con assegno bancario/circolare non trasferibile n°..... intestato al VENDITORE Signor _____, tratto sulla banca e €...../00 (.....) con assegno

bancario/circolare non trasferibile n°..... intestato al VENDITORE Signor _____, tratto sulla banca [entrambe] consegnato/i all'AGENTE IMMOBILIARE che rilascia ricevuta a titolo di deposito fiduciario infruttifero.

Fermo restando quanto stabilito al successivo punto 8, L'AGENTE IMMOBILIARE è autorizzato fin d'ora dal PROPONENTE a consegnare tali somme al VENDITORE/I nel momento in cui il PROPONENTE avrà comunicazione dell'accettazione del VENDITORE medesimo e cioè alla conclusione del contratto preliminare (vedi art. 7). In tal caso la somma da deposito fiduciario infruttifero diverrà CAPARRA CONFIRMATORIA ai sensi dell'art. 1385 c.c... 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 consegnate a titolo di deposito fiduciario.

A.2. €...../00 (.....) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente IBAN n°..... intestato al VENDITORE, banca entro giorni dalla Avvenuta Conoscenza della Accettazione Proposta, data entro la quale le Parti si riservano di sottoscrivere una scrittura integrativa. Tale termine è da ritenersi essenziale ex art. 1457 c.c. in favore del VENDITORE interessato ad avere una maggiore tutela e certezza riguardo all'impegno del PROPONENTE nonché di poter eventualmente seguire una procedura più rapida e meno onerosa per liberarsi dal vincolo contrattuale e poter rimettere l'immobile sul mercato ed, infatti, decorso inutilmente tale termine, il VENDITORE potrà:

- ritenere risolto il vincolo per inadempimento del PROPONENTE trattenendo l'importo già incassato e richiedere comunque il versamento dell'importo a saldo della caparra confirmatoria (art. 3 lett. A.2.), fermo in ogni caso il diritto al risarcimento del maggior danno;
- esigerne comunque l'esecuzione ex art. 2932 c.c. della presente proposta accettata/preliminare di compravendita, nonostante la scadenza del termine, dandone notizia al PROPONENTE entro tre giorni.

B. Saldo all'Atto Notarile di € (Euro /00) verrà corrisposto con assegno circolare non trasferibile intestato al VENDITORE o bonifico bancario.

L'Atto Notarile verrà stipulato nella forma dell'atto pubblico entro e non oltre il .././.... dal PROPONENTE o da persona fisica e/o giuridica da nominarsi mediante dichiarazione di nomina che dovrà essere effettuata entro la data prevista per la stipula del rogito notarile ai sensi dell'art. 1401 c.c. e dovrà essere accompagnata dall'accettazione del terzo nominato ai sensi dell'art. 1402 c.c.

Ogni spesa, imposta o tassa inerente l'acquisto - a titolo solo esemplificativo, le spese notarili, le spese relative al rogito notarile e quelle ad esso accessorie, le imposte e tasse sul trasferimento di proprietà e sue dipendenti e conseguenti- saranno a carico del PROPONENTE, escluse 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, essere in regola con la normativa edilizia ed urbanistica vigente e dovrà essere trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito, con tutte le servitù attive e passive.

4. SCELTA DEL NOTAIO E DEPOSITO DEL PREZZO

Il Notaio rogante sarà scelto dal PROPONENTE e le spese notarili saranno a carico del PROPONENTE medesimo. Alla firma del presente contratto, il Notaio è [da definire / già definito e nello specifico è]

Il PROPONENTE dichiara di essere stato informato circa la facoltà accordata alle parti di deposito del prezzo presso il notaio rogante ai sensi della legge 27/12/13 n. 147 come integrata e modificata dalla legge 4/8/17 n.124", ed al riguardo sin d'ora dichiara: [che intende avvalersi di tale facoltà e quindi depositare il saldo del prezzo presso il notaio su conto corrente al medesimo intestato, nei modi e nei termini di cui alla legge citata con facoltà del notaio di trattenere tale deposito fino a quando non sia eseguita la formalità pubblicitaria con la quale si determina il trasferimento della piena proprietà ai sensi dell'art. 1, comma 42, della L. 124/2012 e ss. mm. Ed int.) / che non intende avvalersi di tale facoltà e quindi corrisponderà il saldo del prezzo direttamente al VENDITORE.]

5. CONSEGNA DELL'IMMOBILE

Il possesso dell'immobile verrà trasferito alla stipula dell'atto notarile.

L'immobile verrà consegnato libero da cose e persone alla sottoscrizione dell'atto notarile e all'effettiva ricezione del saldo, da parte del VENDITORE, in caso di esercizio del deposito del prezzo, con obbligo del VENDITORE di conservare l'immobile stesso fino ad allora con la diligenza del buon padre di famiglia ai sensi dell'art.1176 c.c..

6. TERMINE D'IRREVOCABILITA' DELLA PROPOSTA

La presente proposta è irrevocabile fino al termine perentorio di ... (...) giorni dalla data di sottoscrizione, sino alle ore 24 del giorno .././.... compreso, ai sensi dell'art. 1329 cod. civ.. Decorso tale termine senza che tale proposta sia stata sottoscritta per accettazione dal VENDITORE e portata a conoscenza del PROPONENTE mediante apposita comunicazione scritta da inviarsi entro 5 (cinque) giorni successivi dall'accettazione medesima, a mezzo raccomandata a/r, posta elettronica certificata, email ordinaria confermata da raccomandata a/r, si intenderà automaticamente decaduta e priva di ogni effetto. In tal caso, l' AGENTE IMMOBILIARE dovrà restituire al PROPONENTE, l'assegno di cui all' Art. 3, lett. A), con espressa esclusione di interessi, oneri, indennizzi, risarcimento danni e/o altre rivalse a carico e nei confronti del PROPONENTE.

7. CONCLUSIONE DEL CONTRATTO (CONTRATTO PRELIMINARE)

il PROPONENTE, sottoscrivendo la presente proposta di acquisto irrevocabile, dichiara di essere consapevole che con la comunicazione da parte dell'AGENTE IMMOBILIARE alla PARTE PROPONENTE dell'avvenuta accettazione di PARTE VENDITRICE della presente proposta, si riterrà perfezionato il contratto preliminare di compravendita immobiliare ai sensi e per gli effetti degli artt. 1351 e 2932 c.c. e per l'effetto sorgerà il diritto dell'AGENTE IMMOBILIARE alle provvigioni nei confronti di entrambe le parti. Il PROPONENTE dichiara e conferma che la relativa comunicazione potrà a lui pervenire anche per il tramite dell'AGENTE IMMOBILIARE mediante trasmissione a mezzo raccomandata A.R., posta elettronica certificata o via e-mail ordinaria confermata successivamente da raccomandata a/r, da inviarsi a _____, oppure tramite consegna a mano della copia della proposta accettata dal VENDITORE, a fronte della quale il PROPONENTE rilascerà apposita ricevuta.

8. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Le parti decidono di non avvalersi della clausola risolutiva espressa

9. PROVVISORIE DELL'AGENTE IMMOBILIARE

Il PROPONENTE dichiara di riconoscere ed accettare la mediazione dell'AGENTE IMMOBILIARE, a favore del quale si impegna a versare la provvigione come quantificata e secondo quanto convenuto nel modulo sottoscritto dalle Parti contestualmente alla presente proposta di acquisto e ad essa allegato alla presente proposta.

Il diritto alla provvigione maturerà in capo all'AGENTE IMMOBILIARE ai sensi e per gli effetti dell'art. 1755 c.c. alla conclusione dell'affare, intendendosi con tale espressione il momento in cui il PROPONENTE avrà acquisito conoscenza dell'accettazione da parte del VENDITORE della presente proposta di acquisto secondo quanto previsto dall'art. 7 che precede. Qualora il contratto sia sottoposto a condizione sospensiva il diritto alla provvigione maturerà in capo all'agente nel momento in cui si realizzerà la condizione stessa.

10. REGISTRAZIONE SPESE

Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 5 del DPR. 131/1986 e ss. mm. ed int. la presente proposta, se perfezionata in vincolo contrattuale, dovrà essere registrata entro 30 (trenta) giorni. I costi di registrazione, ex art. 1475 Cod. Civ., saranno a carico del PROPONENTE.

11. TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO

Ai sensi dell'art. 2645 bis del Cod. Civ. il presente contratto può essere trascritto. A tal fine il VENDITORE si obbliga, a riprodurre il contenuto del presente contratto (vedi punto 3) in forma di scrittura privata autenticata o atto pubblico, con spese a carico del PROPONENTE.

12. CONDIZIONI SOSPENSIVE

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 quindici giorni lavorativi dalla data odierna, scritto di parere favorevole non vincolante, 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/e condizione/i sospensiva/e, la proposta diventerà efficace tra le parti, producendo gli effetti giuridici derivanti dalle obbligazioni assunte mentre in caso di mancato avveramento 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.

13. PRIVACY

Il PROPONENTE dichiara di avere preso visione e di aver avuto copia dell'informativa ai sensi dell'art. 13 del GDPR (General Data Protection Regulation) - regolamento UE 2016/679 e successive modifiche e, preso atto di essa [acconsente al trattamento dei propri dati personali (si precisa che la prestazione del consenso al trattamento dei dati personali per l'adempimento delle obbligazioni assunte e/o derivanti dal contratto o da obblighi di legge, è necessaria e pertanto la mancata prestazione del consenso non consentirà ad EXP - quale TITOLARE del trattamento dei dati - di eseguire il presente contratto) / non acconsente al trattamento dei propri dati personali]

In tutti i casi l'informativa aggiornata è disponibile sul sito web di EXP.

14. ANTIRICICLAGGIO

Le Parti prendono atto del dovere su di esse gravanti ai sensi del D.Lgs n. 231 del 21 novembre 2007 e ss.mm. ed int. di impegnarsi a fornire sotto propria responsabilità di natura anche penale tutte le informazioni necessarie e aggiornate per consentire all'AGENTE IMMOBILIARE di adempiere agli obblighi di Adeguata Verifica della Clientela (ADV) nonché ad ogni altro obbligo previsto dalla normativa vigente in materia di antiriciclaggio.

15. LEGGE REGOLATRICE E TENTATIVO DI CONCILIAZIONE

La legge regolatrice del presente incarico è quella italiana. Qualsiasi controversia nascente tra le Parti in ragione del presente contratto sarà risolta dalle stesse previo tentativo di mediazione presso il Servizio di mediazione civile e commerciale e di conciliazione della locale Camera di Commercio di Milano. In caso di fallimento del tentativo di mediazione, resta salva la facoltà delle Parti di far valere i propri diritti attraverso le vie giudiziarie ordinarie.

Il PROPONENTE sottoscrive la presente proposta di acquisto consapevole dell'impegno vincolante nei confronti del VENDITORE

Data e Firma del Proponente

Ai sensi e per gli effetti degli artt .1341, 1342 c.c. il PROPONENTE dopo attenta



lettura dichiara di approvare specificamente ed espressamente le seguenti clausole: 1) Dichiarazioni e garanzie del VENDITORE; 3) Condizioni di pagamento; 5) Consegna immobile; 6) Termine di irrevocabilità della proposta 8) Clausola Risolutiva Espressa; 12) Condizioni sospensive; 15) Legge regolatrice e tentativo di conciliazione

Data e Firma del PROPONENTE

Data e Firma per accettazione del VENDITORE

Data e Firma del PROPONENTE

per avvenuta conoscenza dell'accettazione da parte del VENDITORE