

# PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO IMMOBILIARE

Il/La sottoscritto/a Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ cittadinanza \_\_\_\_\_,  
nato/a a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_,  
residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) cap \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_;  
attività lavorativa \_\_\_\_\_, stato civile  libero/a  coniugato/a in regime di  separazione  comunione,  
[si allega:  Documento di riconoscimento,  Codice Fiscale/Tessera Sanitaria,  Carta/Permesso di soggiorno]

ed il/La sottoscritto/a Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ cittadinanza \_\_\_\_\_,  
nato/a a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_,  
residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) cap \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_;  
attività lavorativa \_\_\_\_\_, stato civile  libero/a  coniugato/a in regime di  separazione  comunione,  
[si allega:  Documento di riconoscimento,  Codice Fiscale/Tessera Sanitaria,  Carta/Permesso di soggiorno]

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

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

di seguito, per brevità "**PROPONENTE** e/o **ACQUIRENTE**".

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. \_\_\_\_\_;  
certificazioni di conformità alle norme:  Agente Immobiliare Professionale UNI 11932;  Valutatore Immobiliare UNI 11558,

di seguito per brevità "**AGENTE**".

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

Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ cittadinanza \_\_\_\_\_,  
nato/a a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_,  
residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) cap \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_,  
stato civile  libero/a  coniugato/a in regime di  separazione  comunione, per la quota pari a \_\_\_\_\_  
di  piena proprietà,  nuda proprietà,  proprietà superficaria,  diritto di  usufrutto,  uso,  abitazione

ed il/La Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ cittadinanza \_\_\_\_\_,  
nato/a a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_,  
residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) cap \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_,  
stato civile  libero/a  coniugato/a in regime di  separazione  comunione, per la quota pari a \_\_\_\_\_  
di  piena proprietà,  nuda proprietà,  proprietà superficaria,  diritto di  usufrutto,  uso,  abitazione

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

in qualità di \_\_\_\_\_,  
 della ditta/società \_\_\_\_\_, con sede legale a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_),  
cap \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, codice sdi \_\_\_\_\_, 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. 1401 cc, la  piena proprietà,  nuda proprietà,  proprietà superficaria,  \_\_\_\_\_

# PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO IMMOBILIARE

del bene immobiliare di seguito descritto, del quale è stata presa visione in ogni particolare con l'Agente suddetto o suo incaricato.  La visita di sopralluogo è stata effettuata insieme ad un collega, o suo incaricato, dell'Agenzia Immobiliare \_\_\_\_\_, quale mediatore del Venditore.

**1. OGGETTO DELLA PROPOSTA:** Immobile sito a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_),  
in \_\_\_\_\_, numero \_\_\_\_\_, lotto/scala \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_  
 servito da ascensore, interno \_\_\_\_\_, e composto da \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_,  come da planimetria/e catastale/i allegata/e.

Destinazione d'uso:  residenziale ( ex rurale con oneri di deruralizzazione pagati),  turistico ricettiva,  
 produttiva/direzionale,  commerciale,  rurale, confinante con \_\_\_\_\_, salvo altri.

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 \_\_\_\_\_,  
con scadenza contrattuale il \_\_\_\_\_,  in regola con i pagamenti,  \_\_\_\_\_,  
 con garanzia cauzionale a mezzo  deposito,  fideiussione, pari ad 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 del Proponente, come tutti gli impianti esistenti, 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  compravendita,  successione ( con accettazione espressa di eredità),  
 divisione,  donazione ( con azione di restituzione prescritta),  permuta,  decreto di trasferimento,  
 sentenza,  usucapione;  assegnazione,  \_\_\_\_\_.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Agenzia delle Entrate – Servizi catastali – Catasto  fabbricati  terreni - Comune di \_\_\_\_\_:

foglio	particella	subalterno	zona censuaria	categoria	classe	consistenza	superficie catastale totale mq	rendita euro

Altri dati identificativi catastali nel campo note.  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;

in edilizia convenzionata, con convenzione  in essere  decaduta, e  con  senza riscatto del diritto di superficie;

successivamente risultano i seguenti titoli abilitativi: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  intervento/i realizzato/i con agevolazione Superbonus.

## CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Relazione Tecnica Integrata di Conformità Edilizia e Catastale redatta in data \_\_\_\_\_, dalla quale risulta che:  
a) i titoli abilitativi edilizi sono rispondenti allo stato di fatto; b) 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; c) 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.lgs. 42/2004;  \_\_\_\_\_.

# PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO IMMOBILIARE

## AGIBILITA'

- Certificato rilasciato dal Comune in data \_\_\_\_\_.
- Attestazione asseverata  Segnalazione Certificata di Agibilità, trasmessa al Comune in data \_\_\_\_\_.
- In possesso di tutti i requisiti di conformità edilizia e urbanistica per conseguire l'agibilità ma, trattandosi di costruzione ante 1934, non è presente la relativa certificazione, l'Acquirente dispensa espressamente il Venditore dal produrla.

## EFFICIENZA ENERGETICA

- Attestato di Prestazione Energetica valido fino al \_\_\_\_\_, classe \_\_\_\_\_, prestazione \_\_\_\_\_ KWh/m<sup>2</sup>anno, completo di ricevuta di trasmissione alla Regione. A far data dal rilascio dell'attestato, l'immobile non ha subito interventi tali da determinarne una variazione del rendimento energetico.
- Esente da certificazione.

## IMPIANTI

- Dichiarazione di conformità o di rispondenza per i seguenti impianti funzionanti (D.M. 37/2008):  elettrico/elettronico;  idrico/sanitario;  gas;  riscaldamento/condizionamento ( Il libretto impianto è in regola con i controlli periodici di efficienza);  sollevamento;  antincendio; a far data dal rilascio della dichiarazione suddetta, ogni impianto non ha subito interventi tali da determinarne una nuova dichiarazione.
- Impianti:  funzionanti ma non conformi alla normativa di sicurezza.  non presenti e/o non funzionanti.
- L'eventuale adeguamento a norma di legge e/o rilascio delle dichiarazioni mancanti sarà a cura ed onere  del Venditore.  dell'Acquirente, il quale dispensa espressamente il Venditore da quanto suddetto.

## 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 \_\_\_\_\_, le spese ordinarie sono quantificate, per l'anno in corso, in circa euro \_\_\_\_\_ e comprendono anche i costi per consumi di  acqua,  riscaldamento,  \_\_\_\_\_.
- regolamento condominiale:  privo,  dotato e consegnato al Proponente; tabelle millesimali:  privo,  dotato;  fondo di riserva condominiale, per i millesimi di proprietà, alla data del \_\_\_\_\_ pari ad euro \_\_\_\_\_;
- contenziosi in essere: \_\_\_\_\_;
- spese straordinarie già deliberate per lavori da eseguire e/o in corso di esecuzione inerenti: \_\_\_\_\_;
- sono stati eseguiti e/o deliberati interventi agevolati ricadenti nei benefici fiscali Superbonus o similari.

## DETRAZIONI FISCALI

La detrazione fiscale ancora in godimento per lavori eseguiti su:

- l'immobile  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 \_\_\_\_\_) oltre le imposte di legge ( imposta di registro proporzionale,  imposta di registro fissa,  iva proporzionale,  iva con inversione contabile - reverse charge), e verrà corrisposto al Venditore nelle seguenti modalità:

- a) € \_\_\_\_\_ (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 di compravendita.

- 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);

# PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO IMMOBILIARE

- 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 \_\_\_\_\_) entro il \_\_\_\_\_ a titolo di integrazione della caparra di cui alla lett. a), mediante  assegno/i bancario  assegno/i circolare/i  bonifico/i bancario irrevocabile/i con accredito immediato, contestualmente alla sottoscrizione di un'ulteriore scrittura privata integrativa del contratto preliminare di compravendita, diretta ad integrare le previsioni degli obblighi discendenti dal presente accordo.

c) PAGAMENTO INTERMEDIO: € \_\_\_\_\_ (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 \_\_\_\_\_), 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 irrevocabile/i con accredito immediato  mandato/i irrevocabile/i di pagamento tramite banca mutuante.

e) ATTO DI AVVERAMENTO (IN CASO DI IMMOBILE VINCOLATO PER INTERESSE CULTURALE AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004), € \_\_\_\_\_ (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 irrevocabile/i con accredito immediato  mandato/i irrevocabile/i di pagamento tramite banca mutuante.

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/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.

- 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;

# PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO IMMOBILIARE

- 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.

L'Acquirente da atto che sin dalle trattative si è tenuto conto della prestazione energetica, dello stato degli impianti e dell'agibilità dell'immobile.

Il Venditore, vista la provenienza da donazione con azione di restituzione non prescritta, si impegna a produrre a propria cura e spese, entro cinque giorni lavorativi prima della stipula dell'atto notarile di compravendita, una polizza assicurativa a tutela dell'Acquirente dal danno che subirebbe in caso di esito favorevole all'azione di restituzione da parte di eventuali altri eredi legittimi, per una durata che si estende fino alla prescrizione dell'azione stessa, ovvero 20 anni con donante in vita, o 10 anni nel caso in cui sia deceduto.

Il Venditore si impegna a produrre, entro cinque giorni lavorativi prima della stipula dell'atto notarile di compravendita, una dichiarazione scritta e firmata dall'amministratore di condominio che attesti l'avvenuto pagamento di tutte le spese, l'indicazione di eventuali spese straordinarie deliberate specificando eventuali interventi agevolati con benefici fiscali Superbonus ed eventuali contenziosi in corso.

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; deliberati dalla data di accettazione della proposta cederanno a carico del  Venditore.  Proponente qualora il Venditore abbia informato il Proponente a mezzo raccomandata a/r o pec, dotandolo di delega per intervenire alle relative assemblee.

Il Venditore resta obbligato solidalmente con l'Acquirente per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore di condominio copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.

**6. SPESE:** le spese e le imposte concernenti la stipulazione dell'atto notarile di trasferimento della proprietà e quelle conseguenti saranno, secondo le vigenti disposizioni di legge, a carico dell'Acquirente,  il quale richiede l'applicazione del prezzo-valore  e delle agevolazioni fiscali "prima casa"  fruendo del credito d'imposta.

Per il compenso inerente ai servizi di mediazione il Proponente, come stabilito dall'art. 35, c. 22, del D.L. 223/2006 convertito con la L. 248/2006 e modificato dall'art. 22 della L. 203/2024, oltre alle analitiche modalità di pagamento della provvigione, si impegna, alternativamente, a dichiarare in atto notarile:

l'ammontare della somma pagata mettendo in evidenza pubblica, compresa la controparte ed eventuali soggetti terzi presenti alla stipula, quanto soggettivamente concordato e corrisposto all'Agente.

il numero della fattura emessa dall'Agente e la corrispondenza tra l'importo fatturato e la somma effettivamente pagata, mantenendo la piena riservatezza su quanto soggettivamente concordato e corrisposto all'Agente.

**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 dell'Agente inerente all'avvenuta accettazione entro i cinque giorni successivi, a mezzo raccomandata A.R., telegramma, posta elettronica ordinaria o certificata, messaggio su recapito mobile. La 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:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  nessuna.

## PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO IMMOBILIARE

NOTE: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  nessuna.

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 \_\_\_\_\_

fac-simile

# 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. Dichiaro di aver preso completa cognizione delle condizioni di acquisto contenute in proposta e che le stesse sono di mio pieno gradimento, con la seguente sottoscrizione e sigla nelle pagine precedenti, accetto integralmente ogni patto, clausola e condizione della stessa.

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.

Per il compenso inerente ai servizi di mediazione il Proponente, come stabilito dall'art. 35, c. 22, del D.L. 223/2006 convertito con la L. 248/2006 e modificato dall'art. 22 della L. 203/2024, oltre alle analitiche modalità di pagamento della provvigione, si impegna, alternativamente, a dichiarare in atto notarile:

l'ammontare della somma pagata mettendo in evidenza pubblica, compresa la controparte ed eventuali soggetti terzi presenti alla stipula, quanto soggettivamente concordato e corrisposto all'Agente.

il numero della fattura emessa dall'Agente e la corrispondenza tra l'importo fatturato e la somma effettivamente pagata, mantenendo la piena riservatezza su quanto soggettivamente concordato e corrisposto all'Agente.

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 \_\_\_\_\_

fac-simile

## **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.

Sottoscritto a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_.

Il Proponente \_\_\_\_\_

Le clausole inserite nella presente proposta sono di per sé sufficienti e necessarie a determinare la conclusione di un contratto preliminare di compravendita pertanto, con l'avvenuta accettazione della proposta e conseguente attuale presa visione da parte mia, vige l'obbligo di registrazione del presente accordo.

Conferisco incarico all'Agente di procedere alla registrazione nei termini di legge, corrispondendogli la somma di euro \_\_\_\_\_ comprensiva dell'imposta di registro fissa e proporzionale e dell'imposta di bollo. L'imposta di registro proporzionale pagata sarà poi detratta da quella dovuta per la registrazione del rogito.

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 di patti, clausole e condizioni.

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.

Al riguardo della controproposta formulata dal Venditore dichiaro di  accettarla integralmente con i nuovi patti, clausole e condizioni,  non accettarla ed in merito alla somma di cui all'art. 2, lett. a) della proposta ne  richiedo restituzione all'Agente,  accuso ricevuta di avvenuta restituzione da parte dell'Agente.

Sottoscritto a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_.

Il Proponente \_\_\_\_\_

In caso di accettazione della controproposta, le clausole inserite nel presente accordo sono di per sé sufficienti e necessarie a determinare la conclusione di un contratto preliminare di compravendita, pertanto vige l'obbligo di registrazione del presente accordo dalla data di presa visione dell'accettazione da parte del Venditore. Conferisco incarico all'Agente di procedere alla registrazione nei termini di legge, corrispondendogli la somma di euro \_\_\_\_\_ comprensiva dell'imposta di registro fissa e proporzionale e dell'imposta di bollo. L'imposta di registro proporzionale pagata sarà poi detratta da quella dovuta per la registrazione del rogito.

Il Proponente \_\_\_\_\_

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

## **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.

Per il compenso inerente ai servizi di mediazione il Proponente, come stabilito dall'art. 35, c. 22, del D.L. 223/2006 convertito con la L. 248/2006 e modificato dall'art. 22 della L. 203/2024, oltre alle analitiche modalità di pagamento della provvigione, si impegna, alternativamente, a dichiarare in atto notarile:

l'ammontare della somma pagata mettendo in evidenza pubblica, compresa la controparte ed eventuali soggetti terzi presenti alla stipula, quanto soggettivamente concordato e corrisposto all'Agente.

il numero della fattura emessa dall'Agente e la corrispondenza tra l'importo fatturato e la somma effettivamente pagata, mantenendo la piena riservatezza su quanto soggettivamente concordato e corrisposto all'Agente.

Sottoscritto a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_.

Il Venditore \_\_\_\_\_

L'Agente per ricevuta del deposito della caparra confirmatoria \_\_\_\_\_