

## PROPOSTA DI ACQUISTO IMMOBILIARE PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

**Preliminare di compravendita**  
Al Sig./Sig.ra/Spett.le Società.....  
Residenza/domicilio.....  
(Venditore)

..... sottoscritt ..... nat..... a ..... il .....  
resident..... a ..... in..... via..... n. ....  
tel. .... cod. fisc. .... in qualità di ..... della.....  
in seguito denominato “PROPONENTE” tramite l’agenzia di mediazione immobiliare Solferino immobiliare S.a.s. con sede in Milano Via Solferino  
n° 25 - in seguito denominata “AGENTE IMMOBILIARE”, con la presente proposta

### PROMETTE IRREVOCABILMENTE DI ACQUISTARE,

a corpo e non a misura, per sé o per persona, enti e/o società da nominare, l’immobile sotto descritto, comprensivo della proporzionale quota delle parti comuni, alle condizioni di seguito indicate.

#### 1) DESCRIZIONE IMMOBILE

Comune di..... Via.....n° .....  
Proprietà intestata a..... Destinazione d’uso.....  
Composizione:.....  
Dati catastali.....  
 libero da persone o cose  
 attualmente locato ad uso..... al Sig .....  
al canone annuo attuale di € (.....) con contratto scadente il .....

#### 2) DICHIARAZIONI DEL VENDITORE

Il Venditore ha dichiarato all’ Agente Immobiliare che:

- a) con riguardo alla conformità dell’immobile alle norme edilizie ed urbanistiche: è / non è conforme;
  - b) con riguardo alla conformità dell’impianto elettrico alle normative vigenti: è / non è conforme;
  - c) con riguardo alla conformità dell’impianto del gas e dell’impianto di riscaldamento alle normative vigenti: è / non è conforme;
- e si impegna a fare redigere le dichiarazioni e l’attestato eventualmente mancanti a proprie cure e spese prima della stipulazione dell’atto definitivo di compravendita.
- d) con riguardo all’esistenza di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli: ne / non ne esistono;
  - e) lo stato di fatto in cui si trova l’immobile  
 corrisponde ai dati catastali su indicati e alle planimetrie  
 corrisponderà ai dati catastali su indicati e alle planimetrie nel momento in cui verrà concluso il contratto definitivo di compravendita.
- Con l’accettazione della presente proposta il Venditore conferma integralmente dette dichiarazioni.

#### 3) PREZZO DI ACQUISTO OFFERTO

€.....(.....)

#### 4) CONDIZIONI DI PAGAMENTO

- a) alla presente proposta  
€.....(.....) vengono versate alla firma della presente proposta, a mani dell’AGENTE IMMOBILIARE che rilascia ricevuta a titolo di deposito, in contanti e/o assegno non trasferibile n. .... , intestato al venditore, tratto sulla banca .....agenzia n ....., datato.....  
L’AGENTE IMMOBILIARE è autorizzato fin d’ora dal PROPONENTE a consegnare tali somme e/o assegno al venditore dopo che il PROPONENTE avrà avuto conoscenza dell’accettazione del venditore. In tale momento la somma da deposito fiduciario diverrà CAPARRA CONFIRMATORIA.
- b) pagamenti successivi  
€.....(.....) entro e non oltre il.....con assegno circolare non trasferibile.  
E’ facoltà delle parti riprodurre in tale occasione, 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  
€.....(.....) entro e non oltre il.....con assegno circolare non trasferibile
- c) all’atto notarile di trasferimento della proprietà  
€.....(.....) entro e non oltre il.....con assegno circolare non trasferibile  
€.....(.....) salvo conguaglio, quale rilievo capitale residuo mutuo alle condizioni stabilite dall’ istituto mutuante.  
€.....(.....) con intervento di un ente finanziario scelto dal PROPONENTE.  
L’importo del finanziamento verrà messo a disposizione del venditore dal notaio rogante, esperite le formalità necessarie.

L’atto notarile verrà stipulato entro il ..... dal PROPONENTE o da persona fisica e/o giuridica da nominarsi almeno **10** giorni prima, 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.

#### 5) CONSEGNA DELL’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.

#### 6) SPESE

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. In particolare, rimarrà a carico del sottoscritto proponente l’imposta di registro, da assolvere entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione per accettazione del Venditore. A carico del Venditore rimarranno tutte le spese condominiali ordinarie e straordinarie deliberate prima della data dell’atto notarile di trasferimento della proprietà, come comprovato da attestazione dell’amministratore di condominio.

#### 7) TERMINE D’IRREVOCABILITA’ DELLA PROPOSTA

La presente proposta è irrevocabile, ai sensi dell’art. 1329 cod. civ., per 15 giorni da oggi, ovvero sino al giorno .....compreso.

#### 8) COMUNICAZIONE DELLA PROPOSTA

L’AGENTE IMMOBILIARE si obbliga a dare immediato avviso della presente proposta al venditore.

#### 9) CONCLUSIONE DEL CONTRATTO (CONTRATTO PRELIMINARE)

La presente proposta si perfezionerà in vincolo contrattuale (CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA), come tale azionabile ex art. 2932 cod. civ., 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.

#### 10) COMPENSO DI MEDIAZIONE E RESTITUZIONE SOMME

- a) Il PROPONENTE dichiara di riconoscere ed accettare la mediazione dell’ AGENTE IMMOBILIARE, a favore del quale si impegna a versare la provvigione del.....% (.....per cento) + IVA sul prezzo di acquisto alla data prevista per il versamento di cui al punto 3b) o, in mancanza di questo, entro 30 giorni dalla data di comunicazione dell’ accettazione della presente proposta.
- b) In caso di mancata accettazione della presente proposta da parte del venditore il PROPONENTE avrà diritto alla immediata restituzione da parte del l’ AGENTE IMMOBILIARE delle somme e/o assegno consegnatogli a titolo di deposito.

#### 11) SPORTELLO DI CONCILIAZIONE

Le Parti hanno facoltà di sottoporre le eventuali controversie derivanti dal presente contratto al tentativo di conciliazione presso lo Sportello di Conciliazione della Camera Arbitrale di Milano

#### 12) CLAUSOLE AGGIUNTIVE

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

Luogo e data	Firma dell’agente immobiliare per ricevuta assegno (numero iscrizione ruolo .....)	Firma del Proponente
--------------	--	----------------------

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 Cod. Civ. il SOTTOSCRITTO dichiara di approvare espressamente le seguenti clausole: 7) termine di irrevocabilità della proposta.

luogo e data	Firma del Proponente
--------------	----------------------

luogo e data	Firma del VENDITORE per accettazione della proposta
--------------	---