



FEDERAZIONE ITALIANA MEDIATORI AGENTI D'AFFARI
SOCIO EFFETTIVO DI CONFCOMMERCIO

PROPOSTA DI ACQUISTO IMMOBILIARE

Destinata a divenire contratto
PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
in caso di accettazione del venditore

DITTA

MODULO AD USO ESCLUSIVO ASSOCIATI FIMAA

Agenzia:

REA n. C.C.I.A.A. di



FEDERAZIONE ITALIANA MEDIATORI AGENTI D'AFFARI
SEDE NAZIONALE: PIAZZA G. G. BELLÌ, 2 - 00153 ROMA
Internet <http://www.fimaa.it>

LA PIÙ GRANDE E ANTICA ASSOCIAZIONE ITALIANA DEGLI AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE

Spett.le / Egr. Sig.

Messrs./Mr.

I.../L... sottoscritt..... nat... a il
residente a via n°
tel. C.F.
e-mail / PEC
in qualità di della
C.F. P.I.
Sede legale:
ed I.../L... sottoscritt..... nat... a il
residente a via n°
tel. C.F.
e-mail / PEC
in seguito denominat..... "PROPONENTE" tramite l'agenzia di mediazione immobiliare.....
con sede in via
n°
iscritta alla C.C.I.A.A. di REA n°
PEC in seguito denominata "AGENZIA IMMOBILIARE", con la presente
proposta

I/we the undersigned born in on
residing in (address) no.
tel. Tax Code
e-mail / PEC [certified email address]
in my/our capacity of of
Tax Code VAT no.
Registered office:
and I/we the undersigned born in on
residing in (address) no.
tel. Tax Code
e-mail / PEC
hereinafter "OFFEROR" acting through the real estate agency.....
with offices in (address) no.
entered in the Chamber of Commerce of REA [Administrative and Economic Dossier] no.
PEC hereinafter "REAL ESTATE AGENCY", with this offer,

PROMETTE IRREVOCABILMENTE DI ACQUISTARE IRREVOCABLY PROMISE TO BUY

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

the property described below, at a fixed price and not based on its area, including the proportional share of the common areas, at the terms and conditions set out hereinafter.

1) DESCRIZIONE IMMOBILE

Comune..... via n° Int
Proprietà intestata a Destinazione d'uso
Composizione
..... Atto di Provenienza
Dati Catastali: Foglio..... Mappale..... Sub..... categ. cat. classe..... vani mq..... rendita €
e Foglio..... Mappale..... Sub..... categ. cat. classe vani mq..... rendita €
☐ libero ☐ occupato dal proprietario e libero al rogito ☐ locato al canone annuo attuale di €
(euro.....) con contratto scadente il
☐ altro

1) DESCRIPTION OF PROPERTY

Town of..... (address) no. (apartment number).....
Owned by Used as Composition
..... Previous deed of sale
Cadastral data: Sheet Map..... Sub..... cadastral category. class..... rooms sqm..... income €
and Sheet..... Map..... Sub..... cadastral category class rooms sqm.....
income €
☐ vacant ☐ occupied by the owner and free at the time of the final deed of sale ☐ rented at the current annual rent of €
(Euro.....), lease expiring on
☐ other

Il Venditore ha dichiarato all'Agenzia Immobiliare che l'immobile è:
 con riguardo alla conformità alle norme edilizie e urbanistiche:
 con riguardo alla conformità degli impianti alle normative vigenti:
 con riguardo alla esistenza di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:
 con riguardo alla certificazione energetica: ☐ APE ☐ ACE rilasciato il
 con riguardo all'intestazione della ditta catastale e conformità della planimetria allo stato dei luoghi
 con riguardo alle spese condominiali:
 - spese gestione ordinaria circa € (euro.....)
 annui;
 - spese straordinarie deliberate nell'ultimo esercizio circa €
 (euro.....)
Il Venditore, mediante l'accettazione della presente proposta, garantisce la veridicità delle suddette descrizioni e dichiarazioni dello stato dell'immobile.

The Seller has declared to the Real Estate Agency:
with regard to the conformity of the property to building and town-planning regulations:
.....
with regard to the conformity of equipment and plants to current regulations:
.....
with regard to the presence of any prejudicial liens and/or registrations:
.....
with regard to the energy certification: ☐ APE [energy performance certificate]/ACE [energy certificate] issued on
.....
with regard to the persons who are registered owners of the property or holders of in rem rights and to conformity of the floor plan to the
current conditions of the property
.....
with regard to condominium costs:
- ordinary management costs: approx. €..... (euro.....)/year;
- extraordinary expenses resolved last year: approx. € (euro.....)
The Seller, by accepting this offer, guarantees the truthfulness of the aforesaid descriptions and declarations on the conditions of the property.

€..... (euro.....)

€..... (euro.....)

4) PAYMENT CONDITIONS

€..... (euro.....)
sono versati alla firma della presente proposta, a mani dell'AGENZIA IMMOBILIARE, che rilascia ricevuta a titolo di deposito, con assegno n° **non trasferibile, intestato al venditore**, tratto sulla banca..... agenzia di
In caso di accettazione della presente proposta tale somma da deposito fiduciario diverrà CAPARRA CONFIRMATORIA fermo quanto previsto al successivo Art. 9.
In caso di mancata accettazione della presente proposta da parte del Venditore il PROPONENTE avrà diritto alla immediata restituzione da parte dell'AGENZIA IMMOBILIARE dell'assegno consegnategli a titolo di deposito.

€..... (euro.....)
are paid, upon signature of this offer, to the REAL ESTATE AGENCY that issues receipt for this deposit, by non-negotiable cheque no., **made out to the seller**, drawn on the bank..... branch of
If this offer is accepted, the said security deposit will become a GUARANTEE DEPOSIT, subject to Art. 9 below.
If the Seller does not accept this offer, the OFFEROR can claim immediate return of the cheque given by way of deposit from the REAL ESTATE AGENCY.

entro e non oltre il (euro.....)
con assegno ☐ circolare ☐ bancario non trasferibile
a titolo di: ☐ ulteriore caparra confirmatoria ☐ acconto sul prezzo
È facoltà delle parti riprodurre in tale occasione il contenuto del presente contratto al fine di aggiungervi gli aspetti non disciplinati nello stesso.
€ (euro.....)

entro e non oltre il con assegno ☐ circolare ☐ bancario non trasferibile

a titolo di: ☐ ulteriore caparra confirmatoria ☐ acconto sul prezzo

b) subsequent payments:

€ (euro.....)

within and not later than by non-negotiable ☐ bank draft ☐ bank cheque

by way of: ☐ further guarantee deposit ☐ advance on the price

On the said occasion, the parties may reproduce the content of this contract in order to add any issues not regulated thereby.

€ (euro.....)

within and not later than by non-negotiable ☐ bank draft ☐ cheque

by way of: ☐ further guarantee deposit ☐ advance on the price

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

L'atto notarile sarà 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.

c) balance at the time of the notarial deed:

☐ by non-negotiable bank draft ☐ with the intervention of a lender chosen by the OFFEROR.

In the latter case, the sum lent will be made available to the seller at the time of the final deed of sale before a Notary Public, once all the formalities have been met.

The notarial deed will be stipulated by by the OFFEROR or by a natural and/or legal person to be appointed at the time of the final deed of sale, at the Notary's law firm

in (address)..... no.

All costs, charges or taxes relating to the purchase shall be borne by the OFFEROR, excluding solely those to be borne by the seller under law. At the time of the notarial deed, the property in question must be free from charges and encumbrances, prejudicial registrations, pledges, mortgage registrations, and shall be in accordance with building and town-planning regulations. It shall be sold "as is", as seen and approved, with all its positive and negative easements, and with all condominium costs having been duly paid.

d) deposito del saldo del prezzo

Il Venditore 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, ciascuna delle Parti e quindi anche solo il Promissario Acquirente, qualora ne faccia apposita richiesta, potrà avvalersi della facoltà di depositare, presso il notaio rogante, fino ad avvenuta trascrizione del contratto 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:

☐ A) volersi avvalere della predetta disposizione di legge;

☐ B) non volersi avvalere, ora per allora, della predetta disposizione di legge, rinunciando, pertanto, espressamente ad esercitare la facoltà concessagli al riguardo.

d) deposit of balance of the price

The Seller declares it has been informed by the Real Estate Agency that, according to Art. 1(63) point c) of Law 27 December 2013, no. 147, each Party and thus even only the Promising Purchaser, where it makes a specific request therefor, may enforce the right to deposit, with the Notary Public drawing up the final deed and until registration of the final deed of sale, the balance of the price, where it is paid in funds, in addition to any sums to be used to pay off any burdens or costs not paid by the Seller or other costs payable at the time of receipt or certification of the deed of sale of the property.

In the light of the above, the Offeror expressly declares:

☐ A) it wishes to enforce the said provision of law;

☐ B) it does not wish to enforce, from this moment on, the said provision of law, thereby waiving expressly the enforcement of this right.

5) CONSEGNA IMMOBILE

L'immobile sarà 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) HANDING OVER OF PROPERTY

The property shall be handed over on , empty of chattels and people (unless it is occupied by a tenant as indicated in point 1), with the SELLER being required to keep it until that date with a reasonable person's standard of care.

6) TERMINE D'IRREVOCABILITA' DELLA PROPOSTA

La presente proposta é irrevocabile sino alle ore 24.00 del giorno compreso.

6) TERM OF IRREVOCABILITY OF THE OFFER

This offer is irrevocable until and including midnight of

7) COMUNICAZIONE DELLA PROPOSTA

L'AGENZIA IMMOBILIARE si obbliga a dare immediato avviso della presente proposta al venditore.

7) OFFER NOTIFICATION

The REAL ESTATE AGENCY undertakes to give immediate notice of this offer to the seller.

8) 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'AGENZIA IMMOBILIARE mediante trasmissione a mezzo telegramma, raccomandata A/R, PEC al seguente

indirizzo , telefax al seguente numero

8) CONCLUSION OF (PRELIMINARY) CONTRACT

This offer will give rise to a contract (PRELIMINARY CONTRACT) as soon as the OFFEROR receives notice of its acceptance by the SELLER; the corresponding notice may be given to the OFFEROR also by the REAL ESTATE AGENCY, by telegram, registered letter with return receipt, PEC [certified email] sent to the following address , by fax to the following fax number

9) CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Qualora si perfezionasse l'accordo contrattuale, come previsto al superiore articolo 8, le Parti contraenti, Acquirente e Venditore, convengono di sottoporre il contratto preliminare così concluso alla verifica, da effettuarsi attraverso apposite visure, della situazione inerente alle iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile successive alla data di stipula dell'atto di provenienza rispetto a quanto indicato al superiore punto 2.

L'Agenzia 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 4a) sarà, per volontà delle parti contraenti, consegnato dall'Agenzia Immobiliare al Venditore solo se la verifica confermerà quanto dichiarato dal Venditore. In caso contrario il contratto preliminare dovrà ritenersi risolto e l'assegno sarà restituito al Proponente.

9) EXPRESS TERMINATION CLAUSE

If the contract is perfected as under Article 8 above, the contracting Parties (the Purchaser and the Seller) agree that the so-concluded preliminary contract will be subject to the assessment, to be carried out through appropriate controls, as to the presence of any prejudicial liens and/or registrations concerning the property that arose after stipulation of the previous deed of sale with respect to what is indicated in point 2 above.

By signing this offer at the foot hereof, the Real Estate Agency hereby undertakes to carry out such controls, at its cost and charge, within..... days from the moment when the said contract is perfected.

The contracting parties agree that the deposit cheque referred to in point 4a) will be given by the Real Estate Agency to the Seller only if the aforesaid controls confirm what has been declared by the Seller. Or else, the preliminary contract shall be deemed terminated and the cheque will be returned to the Offeror.

10) REGISTRAZIONE E SPESE

Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 5 DPR 131/1986 la presente proposta, se perfezionata in vincolo contrattuale, dovrà essere registrata entro 20 (venti) giorni. I costi di registrazione saranno a carico del Proponente. L'Agenzia 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) REGISTRATION AND COSTS

Pursuant to Art. 5 of Presidential Decree 131/1986, this offer, where it becomes a contract, must be registered within 20 (twenty) days. Registration costs will be borne by the Offeror. The Real Estate Agency shall register the accepted purchase offer, subject to prior receipt of at least two copies of the same bearing the parties' original signatures and the corresponding funds necessary to cover registration costs.

11) NOTE

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

11) NOTES

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

.....
Luogo e data

.....
Firma del Proponente

.....
Firma dell'Agenzia Immobiliare
(Per ricevuta dell'assegno a titolo di deposito fiduciario ed
accettazione dell'incarico di effettuare la verifica di cui al punto 9)

.....
Place and date

.....
Signature of the Offeror

.....
Signature of the Real Estate Agency
(By way of receipt of the cheque given as security deposit
and by way of acceptance of the appointment to carry out the controls referred to in point 9)

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 Cod. Civ. il sottoscritto dichiara di approvare espressamente le seguenti clausole: 6) termine d'irrevocabilità della proposta; 9) clausola risolutiva espressa.

.....
Luogo e data

.....
Firma del Proponente

Pursuant to Articles 1341 and 1342 of the Italian Civil Code, the undersigned expressly approves the following clauses: 6) term of irrevocability of the offer; 9) express termination clause.

.....
Place and date

.....
Signature of the Offeror

ACCETTAZIONE DEL VENDITORE

Il/I sottoscritto/i preso atto del contenuto della presente proposta d'acquisto dichiara/rano di accettarla integralmente, confermando tutto quanto previsto ai punti 1, 2, 4 e 5, nonché la clausola risolutiva espressa di cui al punto 9).

.....
Luogo e data

.....
Firma/e del/i venditore/i

SELLER'S ACCEPTANCE

I/we....., acknowledging the content of this purchase offer, declare I/we accept it in full, confirming points 1, 2, 4 and 5 and the express termination clause set out in point 9).

.....
Place and date

.....
Signature/s of the seller/s

RITIRO DELLA PROPOSTA D'ACQUISTO ACCETTATA

Il Sottoscritto dichiara di ricevere copia della proposta d'acquisto regolarmente accettata dal
VENDITORE.

.....
Luogo e data

.....
Firma del Proponente

COLLECTION OF ACCEPTED PURCHASE OFFER

I declare I receive a copy of the purchase offer, duly accepted by the SELLER.

.....
Place and date

.....
Signature of the Offeror