



agenzia immobiliare indipendente dal 1977

proposta irrevocabile di acquisto

a seguito intermediazione di Massimo Bortolotti, iscritto al rea bo n. 389.604 ed iscritto alla FIAIP Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali nonché assicurato con la compagnia Itas Mutua a norma e per effetti dell'articolo 18 legge 57/2001 per la responsabilità civile a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti per l'esercizio della professione di Agente Immobiliare, con la presente scrittura privata

il/la sottoscritto/a ..... denominato Proponente  
data e luogo di nascita .....  
recapiti - e.mail .....  
residenza .....  
codice fiscale .....  
documento .....

propone a .....  persona fisica  persona giuridica

di acquistare per sé, persone o società da nominare, le seguenti unità immobiliari :

ubicazione .....  
composizione .....  
riscaldamento .....  
dati catastali .....

destinazione d'uso  abitazione  ufficio  negozio  .....  
stato  libero  locato con contratto scadente il .....  
 occupato dalla proprietà fino .....  
 convenzionato in diritto di .....

provenienza .....

### 1. PREZZO

- il prezzo offerto è di € ..... oltre spese e sarà corrisposto :  
1a. quanto ad € ..... tramite assegno non trasferibile  
intestato al Venditore, tratto da ..... n. ....  
in deposito fiduciario gratuito a Keeper Immobiliare, la consegna di questo assegno, sarà effettuata  
all'atto della sottoscrizione del contratto preliminare di vendita e da tale momento varrà quale caparra  
confirmatoria art.1385 c.c.  
1b. quanto ad € ..... saranno da me versati al Venditore a titolo di  
caparra confirmatoria, entro il prossimo ..... alla sottoscrizione del contratto  
preliminare di vendita presso .....  
1c. quanto ad € ..... saranno da me versati al Venditore a titolo di  
ulteriore acconto, entro il prossimo .....  
1d. quanto ad € ..... saranno versati a saldo entro il  
alla stipulazione all'atto di trasferimento della proprietà, entro il .....  
presso lo studio Notarile .....

Il Proponente

## 2. MUTUO

- il Proponente dichiara di non avere necessità di mutuo bancario.
- il Proponente, certo dell'ottenimento del mutuo, dichiara di **non** subordinare la presente proposta a conseguenti condizioni sospensive.
- il Proponente chiede di subordinare la proposta d'acquisto al rilascio di un mutuo ipotecario necessario per l'acquisto del suddetto immobile. Qualora l'Istituto di Credito, dovesse rifiutare l'erogazione, la presente proposta decadrà liberando il Proponente da ogni impegno assunto e l'assegno versato sarà restituito dall'Agenzia Immobiliare senza aggravio di interessi. Questa sospensiva avrà validità ..... giorni da oggi, pertanto varrà fino al prossimo ..... In caso il Proponente **non** produca la delibera negativa della Banca a cui si è rivolto, la presente proposta sarà valida a tutti gli effetti e si proseguirà come previsto in questa Proposta di Acquisto.

nb : ***durante il periodo della sospensiva, il Proponente autorizza la proprietà e Keeper Immobiliare al proseguo della vendita riservandosi il diritto di prelazione per 7 giorni entro i quali potrà decidere di procedere all'acquisto a prescindere dalla risposta della banca ed andando immediatamente alla stipula del contratto preliminare di vendita.***

## 3. DEPOSITO PREZZO

A titolo indicativo, il Proponente ritiene di  NON volersi avvalere  VOLERSI avvalere di quanto previsto all'art. 1 comma 63 della Ln 147/2013 in vigore dal 29.08.17 relativa al deposito del saldo del prezzo al Notaio, pertanto il saldo avverrà  al rogito notarile  alla trascrizione dell'atto in conservatoria.

## 4. CONSEGNA

al saldo prezzo a rogito  alla trascrizione dell'atto in conservatoria  entro ..... giorno dal rogito

Dal momento della consegna, il Proponente manleverà a tutti gli effetti il Venditore da ogni responsabilità di qualsivoglia natura che lo stesso potesse avere nei confronti dei terzi ai sensi delle norme di legge relativamente a danni collegati alla custodia e disponibilità dell'immobile, compresi i danni procurati alla struttura dell'edificio ed a terzi che siano dipendenti dai lavori effettuati dal Proponente.

## 5. SPESE

I prezzi indicati sono al netto di imposte, tasse ed oneri relativi al trasferimento della proprietà e della mediazione, pertanto tutte le spese ed imposte relative e conseguenti all'acquisto, sono a carico del sottoscritto Proponente, secondo le vigenti disposizioni di legge. Al proposito il Proponente dichiara di essere stato informato circa l'obbligo della sua registrazione nei termini dei 30 giorni dalla positiva conclusione come specificato nella risoluzione n. 63/E del 25/02/2008 del MEF che conferma che la proposta d'acquisto dopo l'avvenuta comunicazione dell'accettazione, è a tutti gli effetti un preliminare, quindi è soggetta ad obbligo di registrazione.

La presente dichiarazione quale manleva da ogni responsabilità a favore di Keeper Immobiliare nella persona di Massimo Bortolotti in caso di sanzioni, inclusa quella economica derivanti anche dalla mancata o ritardata registrazione compresa la registrazione del preliminare di vendita e l'eventuale sua trascrizione.

## 6. CONDOMINIO

Le spese condominiali di ordinaria amministrazione, saranno a a carico del Proponente a far data della consegna dell'immobile mentre le spese straordinarie già deliberate anche se non ancora eseguite, rimarranno in carico al Venditore fino al Rogito Notarile. Eventuali discussioni condominiali relative a lavori straordinari indispensabili da effettuarsi in tempi brevi, nonchè cause condominiali in corso od imminenti, rimarranno a carico del Venditore. Al rogito notarile il Venditore dovrà consegnare al Proponente l'attestazione dell'amministratore di condominio recante il saldo di tutti gli oneri.

Il Proponente

## 7. VALIDITA'

Questa Proposta di Acquisto è valida ed irrevocabile fino al .....  
ed ai sensi dell'art. 1329 c.c. e dopo tale data perderà ogni efficacia.

## 8. CONCLUSIONE

La presente Proposta d' Acquisto dovrà intendersi conclusa a seguito della ricezione da parte del Proponente di copia della presente, completa della sottoscrizione per accettazione del Venditore, o tramite pec, telegramma, email con firma elettronica o direttamente sottoscritta dallo stesso Proponente.

A proposta conclusa, l'eventuale rinuncia all'acquisto da parte del Proponente e/o il rifiuto a sottoscrivere il preliminare/rogito di compravendita entro i termini previsti, per ragioni non dipendenti da un comportamento contrario alla buona fede, comporterà la perdita del deposito fiduciario di cui al punto 1a, che verrà consegnato al Venditore a titolo di penale ex art. 1382 cc quale liquidazione forfettaria del danno cagionatogli nonché il pagamento della mediazione concordata.

## 9. CONFORMITA'

Il Venditore con l'accettazione di questa Proposta di Acquisto, dichiara e garantisce :

- 9a conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile ad eccezione di .....
- 9b l'assenza di trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali, vincoli e gravami qualsiasi, privilegi, anche fiscali, ed ipoteche, ad eccezione di .....
- 9c stato impianti elettrico, gas, idraulico  
 tutti gli impianti sono funzionanti, pur non essendo forniti di certificazioni di conformità; il Proponente ne prende atto e gli accetta nello stato di fatto senza ulteriori pretese nei confronti del venditore.  
 realizzati in conformità alla normativa vigente con relative certificazioni.  
 .....
- 9d abitabilità / agibilità dell'immobile  
 provvisto del certificato di agibilità .....
- essendo stato edificato in data antecedente all'introduzione delle normative vigenti in materia di agibilità, l'immobile non dispone del certificato di agibilità; il Proponente ne prende atto e dichiara di accettarlo nello stato di fatto.  
 il Proponente prende atto che l'immobile non è attualmente provvisto del certificato di agibilità e dichiara di accettarlo nello stato di fatto, impegnandosi, se necessario, a effettuare a proprie spese eventuali lavori per l'ottenimento del certificato successivamente al rogito.  
 l'immobile, per le sue caratteristiche e destinazione d'uso, non è soggetto all'obbligo dell'ottenimento del certificato di agibilità.  
 .....
- 9e attestato di prestazione energetica .....
- 9f corrispondenza dati catastali e planimetrie .....
- 9g relazione tecnica integrata di conformità catastale e urbanistica edilizia: il venditore tramite un suo tecnico abilitato fornirà tale documentazione al Notaio così come previsto dall'accordo regionale siglato tra il notariato, i tecnici e le associazioni di categoria in vigore dal 01.09.17.

Il Venditore, relativamente alle dichiarazioni di cui al presente punto 9. (conformità), dichiara di aver incaricato un tecnico di sua fiducia per tutte le verifiche necessarie, esonerando espressamente Keeper Immobiliare nella persona di Massimo Bortolotti, da ogni responsabilità in caso di controversie relative alla conformità urbanistica, catastale e degli impianti dell'immobile promesso in vendita.

## 10. DETRAZIONI

Le detrazioni fiscali in corso provenienti da lavori di ristrutturazione effettuate o già in corso rimarranno a favore di  parte venditrice  di parte acquirente.

Il Proponente

**11. PRIVACY GDPR**

il Proponente dichiara di aver letto e preso atto dell'informativa a lui comunicata ai sensi art.13 D.L. 196/2003 e GDPR UE 679/2016 ed autorizza Keeper Immobiliare nella persona di Massimo Bortolotti di trattare e conservare i dati personali necessari alla esecuzione del presente incarico; dichiara altresì di essere a conoscenza delle normative in materie di riciclaggio di cui al D. Lgs n° 231/2007 con successive modifiche ed integrazioni e dei relativi decreti attuativi, con particolare riguardo all'obbligo di identificazione, registrazione e conservazione.

**12. NOTE**

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

**13. ALLEGATI**

.....  
.....

data e luogo ..... il Proponente .....

con la seguente sottoscrizione, accetto questa Proposta di Acquisto Immobiliare, consapevole che qualora rifiutassi di procedere, l'assegno di cui al precedente punto 1a, dovrà essere restituito al Proponente unitamente ad una somma di pari importo a titolo di penale ex art.1382 c.c. quale liquidazione forfettaria del danno cagionato nonché il pagamento della mediazione concordata.

di voler proporre le seguenti modifiche e/o integrazioni, fermo restando quant'altro in questa previsto :  
.....  
.....  
.....  
.....

le proposte variazioni ed integrazioni, si intendono irrevocabili fino al prossimo .....

data e luogo ..... il Venditore .....

- presa visione dell'accettazione
- per accettazione delle variazioni ed integrazioni di cui sopra proposte dal Venditore

data e luogo ..... il Proponente .....