



**STUDIOTARA.IT**®  
— soluzioni immobiliari —

## **LE 4 FASI** DELLA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

- **incarico** ✓
- **proposta** ✓
- **preliminare**
- **rogito**



## La proposta di acquisto

Normalmente, in caso di intervento dell'agente immobiliare, al futuro acquirente viene consigliato di **sottoscrivere** una proposta d'acquisto indirizzata al venditore, indicando un **termine** entro il quale permarrà l'interesse.

La formulazione della proposta di acquisto è una delle **fasi più delicate** delle **trattativa** in quanto, dal momento della sottoscrizione, impegna la parte proponente all'acquisto per il periodo stabilito.

Essa è vincolante per il **proponente** ma non ancora per il venditore, il quale finché non accetta e sottoscrive rimane libero da qualsiasi impegno. Allo scadere del termine di validità, se il venditore non ha accettato, la proposta diventa inefficace e l'aspirante acquirente non ha assolutamente più alcun obbligo.

Se ci si avvale di un **mediatore**, l'agente immobiliare compilerà il modulo prestampato alla presenza dell'interessato, inserendo tutte le condizioni relative alla compravendita.

**La proposta di acquisto** è accompagnata di solito da un **deposito** infruttifero sotto forma di assegno bancario rilasciato dall'acquirente e intestato al venditore; tale somma resta "**bloccata**" per tutta la durata di validità della proposta di acquisto.

Infatti in caso di non accettazione della proposta da parte del venditore l'assegno verrà restituito.

Al contrario in caso di **conclusione del contratto**, cioè nel momento in cui all'acquirente giunge notizia scritta dell'accettazione da parte del venditore, quest'ultimo incasserà l'assegno versato che diventerà **caparra confirmatoria** secondo la definizione prevista dall'art. 1385 del Codice Civile.

Quello che è **importante** sottolineare è che nel momento in cui l'acquirente viene a conoscenza dell'**accettazione della proposta irrevocabile di acquisto** da parte del venditore il contratto è concluso e si forma un vero e proprio preliminare in quanto si è di fronte all'incontro formale delle volontà delle parti di obbligarsi al trasferimento della proprietà.

Con l'**accettazione** della proposta di acquisto, successivamente si potrà prevedere un'ulteriore scrittura privata ovvero il **preliminare di compravendita**.

Le **somme versate** con la sottoscrizione della proposta irrevocabile d'acquisto, che possono essere ulteriormente integrate in sede di stipula del preliminare, devono essere considerate, per Giurisprudenza consolidata, come **acconto sul prezzo**.

Di conseguenza in caso di **mancata accettazione** della proposta irrevocabile d'acquisto, l'agente immobiliare dovrà restituire la somma versata in deposito senza altre conseguenze.

**Hai ancora delle curiosità o delle domande sulle dinamiche contrattuali legate alla compravendita immobiliare?**

**Vuoi avere la certezza di fare le giuste mosse nella tutela dei tuoi interessi?**

**Contattami** al n. **334 233 4661** o  
all'indirizzo mail **info@studiotara.it**

Affidati ad un professionista del settore come  
**Studiotara.it**

**SIAMO MOLTO PIÙ DI UN'AGENZIA  
IMMOBILIARE, CREIAMO SERVIZI E  
CONSULENZE SU MISURA PER TE.**

Chiedi oggi stesso una **VALUTAZIONE GRATUITA** della  
tua casa anche online!

Scrivi a **info@studiotara.it** oppure chiama il numero  
**02 36508038 - 334 233 4661**



**STUDIOTARA.IT**®  
soluzioni immobiliari

Via Della Resistenza 121/a Buccinasco 20090 - MI