

INCARICO DI MEDIAZIONE PER VENDITA IMMOBILIARE

DATI AGENZIA

COBETTO PIERO

Via Domenico Burzio n. 1

10015 IVREA - TO

Tel. Fax. 0125 615145

www.cobettoimmobiliare.it

Iscrizione a Ruolo Agenti Affari in Mediazione al n. RM/O/6571



ASSOCIATO F.I.M.A.A. N. 1551/1

Il sottoscritto nato a
 il residente in via
 n. tel. n. C.F. e-mail
 in qualità di, dichiarando di avere la disponibilità degli immobili, come
 risulta dalla documentazione esibita, con la presente Vi conferisce **INCARICO DI MEDIAZIONE PER VENDITA IMMOBILIARE**
 affinché l'Agenzia procuri un ACQUIRENTE per gli immobili sottodescritti alle condizioni di seguito indicate.

1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Comune (.....) - Via

Destinazione d'uso: Proprietà intestata a:

ULTERIORI DETTAGLI INTESTAZIONE (comproprietari, usufruttuari, nudi proprietari, ecc.):

Oggetto della vendita: piena proprietà - nuda proprietà - usufrutto - altro:

Composizione / Identificazione catastale:

Occupati dal proprietario: SI (saranno consegnati liberi al) - NO

Liberi SI - NO

Occupati da inquilino: Sig. Canone attuale

Decorrenza contratto Tipo di contratto

Registrato il presso Disdettato il

Il venditore dichiara:

a) Con riguardo alla conformità degli immobili alle norme edilizie ed urbanistiche:

b) Con riguardo alla corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto degli immobili nonché tra la proprietà, il possesso e l'esatta intestazione catastale e nei Registri Immobiliari:

c) Con riguardo alla conformità degli impianti alla normativa:

d) Con riguardo all'esistenza di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, vincoli ed oneri (anche derivanti dal regolamento di condominio):

e) Con riguardo all'Attestato di Prestazione Energetica:

f) Con riguardo agli interventi già effettuati o il cui onere resti comunque a carico dell'incaricante, inerenti il recupero e/o la ristrutturazione che fruiscono delle detrazioni fiscali IRPEF, il venditore:

opta per utilizzare in prima persona il credito di imposta corrispondente

opta per trasferire all'acquirente, persona fisica, il credito d'imposta corrispondente residuo

g) Con riguardo alle spese condominiali:

- le spese condominiali ordinarie dell'ultimo esercizio chiuso ammontano a euro

alla data odierna non sono state deliberate spese straordinarie;

alla data odierna sono state deliberate spese straordinarie per circa euro

Le spese condominiali straordinarie, qualora ripartite o anche solo deliberate, saranno a carico di:

2) PREZZO DI VENDITA RICHIESTO

Euro (.....)

La vendita sarà soggetta a: imposta di Registro - IVA

3) PROVVISORIE DI MEDIAZIONE

Il venditore dichiara di riconoscere ed accettare l'attività di mediazione dell'Agenzia per la quale si impegna a versare la provvigione del % (..... per cento) + IVA SUL PREZZO DI VENDITA.

Il diritto alla provvigione maturerà alla conclusione del contratto e cioè al momento della conoscenza, da parte del proponente, dell'avvenuta accettazione da parte del destinatario della proposta (art. 1326 c.c.). La provvigione sarà altresì dovuta nel caso di

vendita effettuata, anche dopo la scadenza dell'incarico, a soggetti segnalati dall'agente immobiliare, anche qualora la vendita si realizzi per interposta persona fisica o giuridica quali società, fondazioni, Trust immobiliari, Enti o similari, ad essi collegati.

4) CONDIZIONI DI PAGAMENTO

La proposta di acquisto potrà contenere la previsione di un versamento contestuale a titolo di deposito fiduciario, con la precisazione che in caso di accettazione della proposta tale somma diverrà CAPARRA CONFIRMATORIA.

Potranno inoltre essere previsti successivi pagamenti a titolo di acconto prezzo e/o a titolo di integrazione della caparra confirmatoria, secondo le seguenti modalità:

Il saldo del prezzo dovrà essere messo a disposizione del venditore presso il notaio rogante, espletate le formalità di legge, all'atto definitivo di compravendita, con assegno circolare non trasferibile. Il venditore si obbliga ad estinguere l'eventuale debito residuo relativo a mutui o finanziamenti gravanti sugli immobili nonché a compiere a sua esclusiva cura e spese ogni atto necessario per la cancellazione delle relative formalità ipotecarie, il tutto non oltre l'esecuzione delle formalità connesse al passaggio di proprietà. L'acquirente potrà avvalersi, a proprie cura e spese, di mutui o finanziamenti il cui importo verrà messo a disposizione del venditore da parte del notaio rogante, esperite le formalità necessarie.

5) DURATA DELL'INCARICO

Il presente incarico ha validità fino al ; **a tale data si intenderà automaticamente scaduto, non essendo previsto il tacito rinnovo.**

6) ESECUZIONE DELL'INCARICO

Al fine di consentire l'esecuzione dell'incarico, il venditore autorizza l'Agenzia ad avvalersi a proprie cura e spese di banche dati e/o di agenti esterni all'organizzazione, purché iscritti nell'apposito Elenco tenuto dalle Camere di Commercio.

Il venditore autorizza, inoltre, a far visitare gli immobili a persone accompagnate dall'Agenzia e si impegna, pertanto, a consentire l'effettuazione delle visite.

Il venditore autorizza l'Agenzia a: 1) far sottoscrivere al potenziale acquirente una proposta di acquisto; 2) comunicare al potenziale acquirente l'avvenuta accettazione da parte del venditore; 3) ricevere e trattenere fiduciarmente le eventuali somme e/o titoli di credito non trasferibili intestati al venditore che dovranno essere consegnati, a titolo di CAPARRA CONFIRMATORIA, solamente dopo che la proposta sarà stata accettata in forma scritta incondizionatamente e tale accettazione sia stata comunicata al proponente.

In caso di mancata accettazione della proposta d'acquisto, le somme e/o i titoli di credito trattenuti fiduciarmente dovranno essere restituiti al potenziale acquirente.

7) ATTO DEFINITIVO

In caso di conclusione del contratto, l'atto definitivo di compravendita dovrà essere stipulato entro dalla data della sottoscrizione della proposta d'acquisto. Spese, imposte e tasse inerenti la vendita saranno a carico dell'acquirente ad esclusione solamente di quelle che per legge sono poste a carico del venditore (es. C.D.U. - A.P.E.).

Gli immobili in oggetto, al momento dell'atto definitivo di compravendita, dovranno essere liberi da oneri e pesi (compresi gli eventuali debiti verso il condominio e le aziende fornitrici di luce, acqua e gas/gasolio), trascrizioni pregiudizievoli, pignoramenti, iscrizioni ipotecarie salvo se espressamente indicate ed accettate dall'acquirente; essere in regola con la normativa edilizia ed urbanistica e liberamente compravendibili; dovranno inoltre essere trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le servitù attive e passive, comprensivi della proporzionale quota delle parti comuni.

8) CONSEGNA DELL'IMMOBILE

Il possesso dell'immobile verrà trasferito alla stipula dell'atto definitivo di compravendita. L'immobile verrà consegnato libero e sgombrato da persone e cose, salvo il caso in cui sia occupato da persona munita di titolo opponibile a terzi.

9) MODALITA' DELL'INCARICO

Il presente incarico viene conferito:

A) **Non in esclusiva**

In tal caso il venditore potrà vendere gli immobili direttamente o tramite altre agenzie immobiliari senza nulla dovere a titolo di provvigione. In tale ipotesi, il venditore si obbliga a comunicare l'avvenuta accettazione di una proposta di acquisto immediatamente e comunque non oltre un giorno lavorativo successivo. In caso di mancata vendita tramite il mediatore, tuttavia, il venditore si obbliga a rimborsare le spese documentate sostenute nell'esecuzione del presente incarico. Il venditore autorizza ad effettuare tali spese fino all'ammontare massimo di euro

B) **In esclusiva**

In tal caso il venditore si obbliga a non conferire incarico ad altre agenzie immobiliari né a terzi né a porre in vendita l'immobile direttamente o per interposta persona per tutto il periodo di vigenza dell'incarico.

La violazione dell'obbligo di esclusiva, sia nel caso di vendita effettuata tramite altre agenzie che direttamente o per interposta persona, comporterà il pagamento da parte del venditore della penale prevista al successivo punto 11 a), 2° comma.

Per contro, il venditore ha il diritto di recesso di cui all'art. 10 e, inoltre, in caso di mancata conclusione dell'affare nulla dovrà a titolo di rimborso delle spese sostenute per l'esecuzione dell'incarico.

10) DIRITTO DI RECESSO

I - GENERALE

Ciascuna parte potrà recedere, a titolo oneroso, dal presente contratto, prima della sua scadenza, dandone comunicazione scritta all'altra e versando, quale corrispettivo dell'esercizio di tale recesso anticipato una somma forfetariamente sin d'ora

predeterminata e pari al% della provvigione pattuita, salvo che il recesso sia dovuto a motivi oggettivi, estranei alla propria volontà, giustificabili e documentabili, secondo il principio di buona fede.

Nel caso di incarico conferito in esclusiva ai sensi dell'art. 9 il venditore potrà recedere gratuitamente fino al 10° giorno successivo alla sottoscrizione, fermo restando quanto previsto al comma che precede per il restante periodo di vigenza dell'incarico.

Resta inteso che, in ogni caso, il diritto di recesso potrà essere esercitato solo fino a che non venga comunicata una proposta di acquisto conforme all'incarico ricevuto.

II - DEL CONSUMATORE

Ove ne ricorrano i presupposti, l'incaricante ha diritto di recedere dal presente contratto, senza indicarne le ragioni, entro 14 giorni dalla data di sottoscrizione del presente incarico. Per esercitare il diritto di recesso, l'incaricante è tenuto a comunicare all'Agenzia la sua decisione di recedere dal presente contratto tramite una dichiarazione esplicita inviata a mezzo raccomandata A.R. ovvero a mezzo posta elettronica certificata.

11) CLAUSOLA PENALE

Una penale pari al% (..... per cento) della provvigione pattuita sarà dovuta dal venditore all'Agenzia nella misura e per i casi di seguito indicati:

- rifiuto da parte del venditore di consentire l'esecuzione del presente incarico, salvo che il diniego sia dovuto a motivi oggettivi, estranei alla propria volontà, giustificabili e documentabili, secondo il principio di buona fede;
- violazione dell'eventuale obbligo di esclusiva sia per il caso di vendita effettuata dal venditore direttamente che per il caso di vendita effettuata tramite altra agenzia;
- mancata conclusione dell'affare, a fronte del reperimento di una proposta conforme, a causa di inesatte indicazioni da parte del venditore su elementi essenziali relativi alla situazione di fatto e di diritto degli immobili o alla legittimazione a disporre;
- rifiuto da parte del venditore di accettare una proposta di acquisto conforme al presente incarico salvo che tale rifiuto sia dipeso da un giustificato motivo inerente la sicurezza dell'affare ed estraneo alla propria sfera personale e/o familiare.

Il Venditore avrà invece diritto da parte dell'Agenzia a una penale pari al% della provvigione pattuita nel caso di inadempimento agli obblighi di cui all'art. 12 punti a), b), c), d).

12) OBBLIGHI DELL'AGENTE IMMOBILIARE

Con l'accettazione del presente incarico l'Agenzia si obbliga a:

- a) impegnare la propria organizzazione per promuovere diligentemente la vendita (a titolo meramente esemplificativo mediante pubblicità su stampa specializzata, siti internet, affissioni di annunci sull'immobile e/o in vetrina, ecc.); b) comunicare al venditore, ai sensi dell'art. 1759 c.c., tutte le circostanze a lei note relative alla valutazione ed alla sicurezza dell'affare che possono influire sulla conclusione di esso; c) trasmettere al venditore tutte le proposte di acquisto raccolte, inerenti all'esecuzione del presente incarico; d) non richiedere un prezzo di vendita diverso da quello stabilito al punto 2, salvo diversi accordi sopravvenuti con l'incaricante; e) fornire ad entrambe le parti l'assistenza fino all'atto notarile; f) fornire, dietro semplice richiesta del venditore, informazioni sull'attività mediatrice svolta.

13) CLAUSOLA DI CONCILIAZIONE

Eventuali controversie insorte a seguito della stipulazione del contratto tra l'Agenzia ed il venditore potranno essere demandate allo sportello di conciliazione della Camera di Commercio di, fatta salva comunque la possibilità per ciascuno di far valere i propri diritti attraverso le vie giudiziarie ordinarie.

14) EVENTUALI NOTE

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

Luogo e data

firma dell'agente immobiliare

firma dell'incaricante

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 c.c. le parti dichiarano di approvare espressamente le seguenti clausole: 9) esclusiva, se concessa; 10) recesso; 11) clausola penale.

firma dell'agente immobiliare

firma dell'incaricante

Informativa

Ai sensi del D. Lgs. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) l'Agenzia informa che presso i suoi uffici sono trattati dati personali che riguardano il venditore consistenti in: nominativo, indirizzo, recapiti telefonici. Tali dati saranno conservati presso gli uffici in appositi archivi cartacei ed informatizzati; verranno effettuati esclusivamente i trattamenti strettamente necessari all'esecuzione del presente incarico. Per le finalità predette, il conferimento dei dati personali del venditore è obbligatorio ed in caso di rifiuto non potrà essere data esecuzione al contratto. Inoltre, l'Agenzia informa il venditore che il titolare del trattamento dei dati è il Sig. **COBETTO PIERO**..... e che in qualsiasi momento potrà esercitare i diritti di cui all'art. 7 del citato decreto.