

INCARICO DI MEDIAZIONE PER LA VENDITA

..... sottoscritt nat..... a il
resident..... a in..... via..... n.
cod. fisc. in qualità di con sede in..... e di seguito denominata:
“VENDITORE”, dichiarando di avere la piena proprietà dell’immobile, conferi..... a Solferino Immobiliare S.a.s. con sede in Milano, via Solfe-
rino 25, e in seguito denominata agenzia immobiliare

INCARICO DI MEDIAZIONE

affinché procuri un acquirente per l’immobile sotto-descritto, alle condizioni di seguito indicate:

1) DESCRIZIONE IMMOBILE

Comune di..... Via.....n°
Fog. Map. Sub.
Proprietà intestata a..... Destinazione d’uso.....
Composizione appartamento:
Attualmente..... ad uso.....al Sig.....
per un canone annuo attuale di €..... con contratto scadente il.....
con tutti i suoi accessori e pertinenze, tali per legge o per destinazione.
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

2) CONDIZIONI DELL’IMMOBILE

Il venditore dichiara che:

- la dichiarazione di conformità dell’impianto elettrico alla normativa vigente è stata redatta non è stata redatta;

- la dichiarazione di conformità dell’impianto del gas e dell’impianto di riscaldamento alla normativa vigente

è stata redatta non è stata redatta;

- l’immobile è dotato non è dotato di attestato di certificazione energetica (ACE).

Il venditore si impegna a far redigere a propria cura e spese tutte le dichiarazioni e attestazioni di cui sopra eventualmente mancanti entro la data fissata per la stipula dell’atto definitivo di compravendita.

Il venditore dichiara inoltre che:

lo stato di fatto in cui si trova l’immobile corrisponde ai dati catastali sopra indicati e alle planimetrie/lo stato di fatto in cui si trova l’immobile corrisponderà ai dati catastali sopra indicati e alle planimetrie nel momento in cui verrà concluso il contratto definitivo di compravendita.

Il venditore si obbliga altresì a comunicare tempestivamente all’Agente ogni eventuale variazione che dovesse intervenire con riguardo alle condizioni materiali e giuridiche dell’immobile.

3) PREZZO DI VENDITA RICHIESTO

€.....(.....)

comprendente il residuo capitale mutuo attuale di €.....circa.

4) COMPENSO DI MEDIAZIONE

Il Venditore si obbliga a corrispondere all’Agente per la sua mediazione un compenso:

pari al% (.....per cento) del prezzo indicato nella proposta + IVA;

convenuto a forfait in €.....(.....) + IVA:

Il compenso maturerà all’avvenuta conoscenza da parte dell’acquirente dell’accettazione della proposta di acquisto e verrà corrisposto dal VENDITORE all’AGENZIA IMMOBILIARE alla data convenuta per il pagamento previsto al successivo punto 7a) o, in mancanza di questa, entro 30 giorni dalla data di accettazione della proposta di acquisto.

Il compenso sarà dovuto all’Agente anche nel caso di conclusione della compravendita dell’immobile di cui trattasi in un momento successivo alla scadenza del presente incarico o di suoi eventuali rinnovi, qualora il contratto venga concluso con un soggetto già contattato o segnalato dall’Agente durante il periodo di validità dell’incarico.

Scaduto l’incarico senza che sia stata perfezionata la compravendita, sarà cura e obbligo dell’Agente inviare al Venditore, tramite lettera raccomandata a.r., l’elenco dei soggetti a cui è stato offerto, illustrato o fatto visionare l’immobile.

5) DURATA DELL’INCARICO

Il presente incarico decorre da oggi fino alla data del, dopodiché intenderà rinnovato per un pari periodo salvo disdetta tramite raccomandata RR 15 gg prima della scadenza.

6) PROPOSTA DI ACQUISTO

L’AGENZIA IMMOBILIARE è autorizzata a far sottoscrivere agli aspiranti acquirenti una proposta di acquisto, a ricevere e trattenere fiduciarmente le eventuali somme e/o titoli di credito non trasferibili intestati al VENDITORE, al quale dovranno essere consegnati dopo che l’aspirante acquirente avrà avuto conoscenza dell’accettazione del VENDITORE, ovvero dovranno essere restituiti agli aspiranti acquirenti in caso di mancata accettazione.

7) CONDIZIONI DI PAGAMENTO

a) Il promissario acquirente verserà entro 30 (trenta) giorni dalla conoscenza dell’accettazione della proposta d’acquisto una somma non inferiore al% (.....per cento) del prezzo di vendita, comprensiva di quanto versato alla proposta di acquisto. In tale occasione, sarà in facoltà delle parti riprodurre il contenuto della proposta di acquisto, al fine di aggiungervi gli aspetti non disciplinati nella stessa.

b) Il saldo del prezzo dovrà essere liquidato per contanti al momento della sottoscrizione dell’atto pubblico notarile di compravendita. Nel caso l’acquirente non intendesse accollarsi l’eventuale mutuo, il VENDITORE si obbliga, entro l’atto notarile, ad estinguere il debito e ad espletare ogni

formalità necessaria alla cancellazione della relativa ipoteca. L’acquirente potrà avvalersi, a propria cura e spese, di mutui o finanziamenti, il cui importo verrà messo a disposizione del VENDITORE dal notaio rogante, esperite le formalità necessarie.

8) ATTO NOTARILE

L’atto notarile dovrà essere stipulato entro.....giorni dalla conoscenza da parte dell’aspirante acquirente dell’accettazione della proposta di acquisto.

Ogni spesa, imposta o tassa inerente la vendita, sarà a carico dell’acquirente, 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, salvo se espressamente indicate e accettate dall’acquirente, ed essere in regola con la normativa edilizia ed urbanistica, e liberamente compravendibile.

Dovrà essere trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive, comprensivo della proporzionale quota delle parti comuni.

9) CONSEGNA DELL’IMMOBILE

L’immobile verrà consegnato alla data del rogito libero da cose e persone (salvo il caso in cui sia occupato da inquilino)

10) ESCLUSIVA

Il presente incarico viene conferito:

A) In esclusiva:

il VENDITORE si impegna a non conferire incarico ad altre agenzie immobiliari. La violazione dell’obbligo di esclusiva, sia nel caso di conferimento di incarico ad altre agenzie che per il caso di vendita direttamente effettuata dal VENDITORE, comporterà il pagamento da parte di quest’ultimo della penale prevista al successivo punto 12 a). Conseguentemente l’AGENZIA IMMOBILIARE si impegna a rinunciare al rimborso delle spese che sosterrà per l’esecuzione dell’incarico ed al compenso dovuto per la valutazione dell’immobile anche in caso di mancata conclusione dell’affare.

B) Non in esclusiva:

Il Venditore potrà vendere l’immobile direttamente o tramite altre agenzie immobiliari senza nulla doverall’AGENZIA IMMOBILIARE a titolo di provvigione o penale, impegnandosi però a rimborsare allo stesso le spese documentate sostenute nell’esecuzione del presente incarico, anche in caso di mancata vendita.

Il VENDITORE autorizza fin d’ora l’AGENTE IMMOBILIARE ad effettuare tali spese fino all’ammontare massimo di €.....(.....).

In relazione a quanto sopra il VENDITORE dichiara di optare per l’alternativa: in esclusiva non in esclusiva

11) DOCUMENTAZIONE

Il VENDITORE si obbliga a fornire o fare produrre all’Agente tutta la documentazione necessaria per l’espletamento del presente incarico.

12) CLAUSOLA PENALE

Una penale sarà dovuta dal VENDITORE all’AGENTE IMMOBILIARE nella misura e per i casi di seguito indicati:

a) penale pari al 80% (ottanta per cento) della provvigione pattuita nei seguenti casi: recesso dall’incarico prima della sua naturale scadenza; rifiuto del VENDITORE di consentire l’esecuzione del presente incarico; violazione dell’eventuale obbligo di esclusiva sia per il caso di vendita effettuata direttamente dal VENDITORE che per il caso di incarico conferito ad altra agenzia.

b) penale pari alla provvigione pattuita nei seguenti casi: vendita effettuata, anche dopo la scadenza dell’incarico, a persone segnalate dall’AGENTE IMMOBILIARE; mancata conclusione del contratto a causa di inesatte indicazioni fornite dal VENDITORE; rifiuto del VENDITORE di accettare una proposta di acquisto conforme al presente incarico. Sarà invece dovuta dall’AGENTE IMMOBILIARE al VENDITORE una penale pari alla somma pattuita a titolo di provvigione nei casi di: recesso dall’incarico prima della scadenza prevista; mancata comunicazione di proposte di acquisto conformi al presente incarico raccolte dall’AGENTE IMMOBILIARE.

13) CORRISPONDENTI

L’AGENZIA IMMOBILIARE è autorizzato ad avvalersi a proprie spese di banche dati e di agenti esterni alla propria organizzazione, purché iscritti nel ruolo Agenti d’Affari in Mediazione di cui alla legge 39/89.

14) OBBLIGHI DELL’AGENTE IMMOBILIARE

Con l’accettazione del presente incarico l’AGENTE IMMOBILIARE di obbliga a:

a) visionare e valutare l’immobile;

b) impegnare la propria organizzazione per promuovere la vendita, utilizzando gli strumenti ritenuti adeguati dalla stessa;

c) accompagnare i potenziali acquirenti a visitare l’immobile;

d) fornire su semplice richiesta del VENDITORE informazioni sull’attività mediatrice effettuata;

e) fornire ad entrambe le parti la propria assistenza fino all’atto notarile;

f) non richiedere un prezzo di vendita diverso da quello stabilito al punto

15) PRIVACY

il Venditore dichiara di avere ricevuto scheda informativa ai sensi dell’art. 13 del Decreto Legislativo n. 196 del 30 giugno 2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) e, preso atto di essa,

consente al trattamento dei propri dati personali non consente al trattamento dei propri dati personali

Luogo e data	firma dell’agente (Numero iscrizione ruolo)	firma del venditore
Milano.....

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 Cod. Civ. il VENDITORE dichiara di approvare espressamente le seguenti clausole: 10) esclusiva, se concessa; 12) clausola penale

firma del venditore

.....

Solferino Immobiliare S.a.s. di Valentina Cassina e C. P. Iva 062000050968 iscrizione al ruolo di Milano n. 15061, iscritta al REA del registro imprese di Milano al n. 1877218 con legale rappresentante: Valentina Cassina iscritta al ruolo mediatori della CCIAA di Milano al n. 14308