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

Ruolo Agenti Affari in Mediazione n. RM/O/6571 - Num. REA TO-1044604

TORINO

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

Spett.le Agenzia Immobiliare COBETTO PIERO

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) PROVVIGIONE 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 sue 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 fiduciariamente 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 fiduciariamente 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 sgombro 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 70 % 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 70 % (ASETTANTA 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 disporne;
- 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 famigliare.

Il Venditore avrà invece diritto da parte dell'Agenzia a una penale pari ad €. 200,00 (cifra fissa) 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 mediatoria 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 Torino, 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

Privacy - Trattamento dei dati personali

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 ed al D.Lgs 196/2003 come modificato dal D.Lgs 101/2018 in materia di protezione dei dati personali, si richiama l'informativa separatamente fornita da parte dell'Agenzia circa titolarità del trattamento, modalità e finalità dello stesso e diritti dell'interessato ed il relativo consenso da parte dell'interessato, con le sue eventuali limitazioni, anch'esso separatamente espresso. Si evidenzia anche in questa sede che il conferimento dei dati personali strettamente necessari all'esecuzione del presente incarico è obbligatorio anche al fine di ottemperare alla normativa antiriciclaggio e che in caso di rifiuto non potrà essere data esecuzione al contratto.

Titolare del trattamento dei dati: Dottor Cobetto Piero (titolare ditta).