

## INCARICO DI MEDIAZIONE PER VENDITA IMMOBILIARE

Il/la sottoscritto/a \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_  
n. \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ doc. identità \_\_\_\_\_  
in qualità di \_\_\_\_\_ della società \_\_\_\_\_  
con sede a \_\_\_\_\_ P. IVA \_\_\_\_\_  
tel. \_\_\_\_\_ cell \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_ email \_\_\_\_\_

di seguito denominato/a **venditore**, dichiarando di avere e/o rappresentare la piena proprietà dell'immobile o, comunque, di poter garantire l'adempimento degli eventuali intestatari, conferisce alla società CASA ETICA a r. l. semplificata con sede a ROMA in Via Enna n.22 Lotto B, tel. 06.70.30.72.77, iscritta in C.C.I.A.A. - RM al REA n. 1517204, P. IVA 14384131000, di seguito denominata **agente immobiliare**, incarico di mediazione di vendita immobiliare atto alla ricerca di acquirenti per l'immobile sottodescritto alle condizioni di seguito indicate.

### 1) DESCRIZIONE E STATO DELL'IMMOBILE (piena proprietà/nuda proprietà)

a) Ubicazione e piano: \_\_\_\_\_  
b) Composizione: \_\_\_\_\_

c) Confinante con: \_\_\_\_\_

d) Intestato a: \_\_\_\_\_

e) Atto di provenienza: \_\_\_\_\_

f) L'immobile è identificato al Catasto di \_\_\_\_\_ al Foglio \_\_\_\_\_, Particella \_\_\_\_\_, Sub \_\_\_\_\_.

g) Situazione catastale in ordine all'intestazione:  allineato  non allineato.

h) In ordine alla planimetria ed ai dati catastali:  conforme  non conforme  assente o non rintracciabile  da verificare

i) Certificato di agibilità:  dotato (aut.n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ Comune \_\_\_\_\_)  non dotato  assente/non reperibile

l) Regime edilizio:  edificato in edilizia privata/libera  edificato in edilizia convenzionata su terreno in:  piena proprietà  proprietà superficaria

m) Situazione edilizio-urbanistica:  l'immobile risulta essere stato edificato:  prima del 01.09.1967  in virtù del titolo edilizio presentato/rilasciato dal Comune di \_\_\_\_\_

Successivamente alla costruzione risultano presentate/rilasciate: \_\_\_\_\_

n) L'immobile è destinato a \_\_\_\_\_

o) L'immobile è attualmente:  libero  locato con contratto (allegato) con decorrenza dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_  occupato dalla proprietà/dall'usufruttuario  in costruzione

p) Iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli \_\_\_\_\_

q) Residuo capitale mutuo \_\_\_\_\_ circa \_\_\_\_\_

r) Spese condominiali ORDINARIE pari a circa Euro \_\_\_\_\_ annui.

s) Documentazione energetica:  presente  non presente

Il venditore dichiara sotto la sua responsabilità che i dati relativi all'immobile, qui sopra riportati, sono reali e veritieri ed esenta così l'agente immobiliare da ogni responsabilità in merito, impegnandosi a fornire improrogabilmente entro 10 (dieci) giorni da oggi copia di tutta la documentazione utile, al fine di consentire all'agente immobiliare di ottemperare ai propri doveri professionali.

**2) PREZZO DI VENDITA RICHIESTO**

Euro \_\_\_\_\_

comprendente l'attuale residuo capitale mutuo quantificato al precedente punto 1q, che il venditore si impegna ad estinguere e ad espletare ogni formalità necessaria alla cancellazione della relativa ipoteca prima della stipula del rogito notarile, qualora l'acquirente non intenda accollarselo, lasciando quest'ultimo esente da ogni incombenza e spesa relativa.

**3) PROPOSTA DI ACQUISTO**

a) Il venditore autorizza l'agente immobiliare a ritirare le proposte che verranno formulate a qualsiasi prezzo e condizioni, restando la relativa accettazione a discrezione del venditore, che si obbliga ad accettare e a far accettare da eventuali cointestatari, solo se risulteranno conformi al prezzo e alle condizioni previste da questo incarico di mediazione.

b) l'agente immobiliare viene autorizzato, subito dopo l'accettazione della proposta d'acquisto, a trattenere le copie firmate (in triplice originale) onde provvedere alla registrazione a spese dell'acquirente (art.10, comma 1, lettera d-bis L.296/2006), per poi riconsegnare ad ogni parte, copia della proposta (convertitasi in preliminare) regolarmente registrata.

c) L'agente immobiliare è, altresì, autorizzato ad avvalersi, nello svolgimento del presente incarico, dell'operato di agenzie immobiliari aderenti allo stesso circuito MLS o comunque agenzie con lui cooperanti, per cui le obbligazioni del presente incarico persisteranno anche nell'ipotesi che la proposta venga ritirata da un'agenzia immobiliare con egli cooperante.

**4) CONDIZIONI DI PAGAMENTO**

a) La proposta di acquisto sarà corredata da un assegno non trasferibile intestato al venditore a titolo di caparra, di importo pari almeno a Euro \_\_\_\_\_

( \_\_\_\_\_ ), che dovrà essere consegnato al venditore entro \_\_\_\_\_ giorni dall'avvenuta conoscenza dell'accettazione della proposta da parte dell'acquirente, sempre che dall'aggiornamento delle verifiche ipotecarie e catastali non emergano situazioni ostative al buon esito della compravendita.

b) In virtù dell'avvenuta conoscenza della sua accettazione da parte dell'acquirente, la proposta di acquisto si perfezionerà in vincolo contrattuale, avente efficacia di preliminare di compravendita.

c) La proposta potrà prevedere la stipula di una ulteriore scrittura preliminare integrativa, riprodotte il contenuto della proposta d'acquisto e diretta ad aggiungere aspetti non disciplinati nella stessa.

d) Il saldo del prezzo dovrà essere effettuato tramite assegni circolari e/o bonifici bancari entro la stipula del rogito notarile.

e) L'acquirente potrà avvalersi, a propria cura e spese, di mutui o finanziamenti; nel qual caso il relativo importo sarà messo a disposizione del venditore dal Notaio rogante, esperite le

### 5) ATTO NOTARILE E CONSEGNA IMMOBILE

a) Il rogito dovrà essere stipulato non prima di mesi \_\_\_\_\_ e non dopo mesi \_\_\_\_\_ dall'accettazione della proposta d'acquisto.

b) Imposte, tasse e spese notarili saranno a carico dell'acquirente, escluse eventuali imposte dovute per legge dal venditore.

c) L'immobile in oggetto, al momento del rogito notarile, dovrà essere trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti i suoi diritti, servitù attive e passive come finora goduto e posseduto, con particolare riferimento all'agibilità e alla classe energetica. Sarà altresì compresa la quota delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. L'immobile dovrà essere inoltre libero da vincoli, pesi, oneri, ipoteche, privilegi, diritti reali di godimento, diritti di prelazione e di comproprietari terzi, garantendo che in sede di rogito vi sia la dichiarazione di assenso alla cancellazione delle eventuali ipoteche o della rinuncia alla trascrizione da parte degli aventi diritto e, in generale, il consenso di tutti alla vendita. L'immobile verrà trasferito in piena regolarità urbanistica e catastale e privo di pendenze condominiali di qualsiasi genere.

d) L'immobile sarà consegnato:  Alla stipula del rogito notarile

Libero da persone e cose  Occupato dal conduttore con subentro dell'acquirente nel contratto di locazione in corso.

e) Se l'unità immobiliare proviene dal costruttore - venditore, il contratto dovrà rispettare le disposizione degli art. 2, 3, 4 e 6 D. Lgs 122/2005 (tutela per gli acquirenti di immobili da costruire).

### 6) DURATA DELL'INCARICO DI MEDIAZIONE

Il presente incarico ha durata dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ dopodiché si intenderà risolto senza necessità di disdetta.

Allo scadere dell'incarico verrà consegnato o inviato al venditore a mezzo fax, raccomandata o e-mail, l'elenco dei potenziali acquirenti che hanno visitato e/o a cui è stato proposto l'immobile durante la validità del presente incarico di vendita.

### 7) COLLABORAZIONI E VISITE ALL'IMMOBILE

L'agente immobiliare o suoi incaricati, potranno accompagnare visite all'immobile nel pieno rispetto delle seguenti indicazioni: \_\_\_\_\_

Il venditore autorizza l'agente immobiliare a collaborare con agenzie immobiliari aderenti al suo stesso circuito MLS o comunque agenzie di sua fiducia, le quali potranno raccogliere proposte d'acquisto conformi al presente incarico.

### 8) ESCLUSIVITÀ ED IRREVOCABILITÀ DELL'INCARICO DI MEDIAZIONE

Il presente incarico viene conferito all'agente immobiliare in forma:

**ESCLUSIVA E IRREVOCABILE** con assunzione da parte dell'agente immobiliare degli obblighi di seguito contrassegnati:

**rinuncia al rimborso spese (art.1756 c.c.) anche in caso di mancata conclusione dell'affare;**

accertamento delle circostanze sullo stato dell'immobile risultante dai pubblici registri;

consulenza globale ad entrambe le parti fino alla stipula del rogito notarile;

promozione della vendita immobiliare con i seguenti strumenti pubblicitari: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### Firma del venditore per accettazione esclusività e irrevocabilità

**NON ESCLUSIVA E REVOCABILE.** In questo caso l'agente immobiliare non avrà alcun obbligo di impegnare la propria organizzazione per la conclusione dell'affare ed entrambe le parti potranno recedere liberamente dal contratto con semplice comunicazione scritta a mezzo raccomandata R/R.

### 9) COMPENSO DELL'AGENTE IMMOBILIARE

La provvigione dovuta all'agente immobiliare è pari al \_\_\_\_\_ % ( \_\_\_\_\_ percento) oltre IVA del prezzo di incarico di cui al punto 2. Il diritto al compenso maturerà nel momento in cui sarà data comunicazione all'acquirente dell'avvenuta accettazione della sua proposta d'acquisto. Detta provvigione sarà dovuta nel caso in cui, anche dopo la scadenza dell'incarico, l'affare venga concluso con persone e/o società messe precedentemente in relazione con il venditore dall'agente immobiliare.

### 10) CONDIZIONI DEL CONTRATTO OGGETTO DI TRATTATIVA INDIVIDUALE AI SENSI DELL'ART. 1469 COD.CIV.

Le parti sono obbligate a dare esecuzione al presente contratto secondo correttezza e buona fede. Il venditore riconoscerà all'agente una somma pari al \_\_\_\_\_ % ( \_\_\_\_\_ percento) del prezzo descritto al punto 2 nel caso di rifiuto d'accettare una proposta d'acquisto conforme al prezzo e alle condizioni stabilite nel presente incarico, oppure una somma pari al \_\_\_\_\_ % ( \_\_\_\_\_ percento) del prezzo descritto al punto 2 nelle seguenti ipotesi: recesso dell'incarico prima della sua naturale scadenza; errate indicazioni fornite dall'agente immobiliare; avvenuto incarico ad altre agenzie di intermediazione; impedimento di effettuare le visite all'immobile; qualsiasi impedimento a dare seguito al presente incarico di mediazione.

### 11) NORMATIVA SULLA PRIVACY ED IN MATERIA DI ANTIRICICLAGGIO

Il venditore dichiara di aver preso atto dell'informativa ex art.13 D.lgs.196/03 a tutela della privacy e autorizza l'agente immobiliare al trattamento dei dati personali. Dichiara di aver preso atto dell'obbligo dell'agente di rispettare il D.lgs.231/07 e successive modifiche (antiriciclaggio), per l'identificazione, registrazione e conservazione delle informazioni nell'archivio unico.

### 12) FORO COMPETENTE

Per ogni controversia che dovesse sorgere in relazione alla presente scrittura, comprese quelle inerenti alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, le parti convengono sin d'ora che è esclusivamente competente il Foro di Roma.

### 13) NOTE

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Letto, confermato e sottoscritto

ROMA, li \_\_\_\_\_

Firma del venditore

Ai sensi degli art.1469 bis Cod.Civ. e 33 e seguenti D.lgs.n.206/05 "Codice del Consumo", il VENDITORE dichiara che le clausole riportate nei punti: 6 (durata dell'incarico), 7 (collaborazioni e visite all'immobile), 8 (esclusività ed irrevocabilità dell'incarico di mediazione) e 9 (compenso all'agente immobiliare) sono state oggetto di attenta trattativa individuale e si approvano specificatamente anche ai sensi degli artt. 1341 e 1342 Cod.Civ.

Firma del venditore

Per accettazione riceve e sottoscrive il presente incarico il Sig. Antonio Malgieri, iscritto alla C.C.I.A.A. di Roma, Agenti Affari in Mediazione, al n.8754.

Firma dell'agente immobiliare