

Il sottoscritto nato a il
residente a via n°

tel. codice fiscale

in qualità di della
in seguito denominato “VENDITORE”, dichiarando di avere e/o rappresentare la piena proprietà dell’immobile,

CONFERISCE

a con sede in
via.....n° iscritta alla

C.C.I.A.A. di al R.E.A. e a **/nella persona di**

con sede in via n°
iscritta alla C.C.I.A.A. di al REA in seguito denominati “AGENTE IMMOBILIARE”

INCARICO DI MEDIAZIONE

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

1) DESCRIZIONE IMMOBILE

Comune via n°

Proprietà intestata a Destinazione d’uso

Composizione.....

Atto di provenienza.....

Dati Catastali: Foglio Mappale Sub categ. cat. classe vani rendita €

e Foglio Mappale Sub categ. cat. classe vani rendita €

libero occupato dal proprietario e libero al rogito in costruzione locato a

al canone annuo attuale di € con contratto scadente il

Spese condominiali circa € annui.

Il Venditore consegna all’AGENTE IMMOBILIARE i seguenti documenti: copia atto di provenienza; copia planimetrie catastali;

regolamento condominiale; altro:

1a) DICHIARAZIONI DEL VENDITORE

Il VENDITORE dichiara che:
con riguardo alla conformità dell’immobile alle norme edilizie e urbanistiche¹

.....

con riguardo alla conformità degli impianti alle normative vigenti²

.....

con riguardo alla esistenza di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli³

.....

con riguardo alla certificazione energetica: APE (Attestato Prestazione Energetica) rilasciato il

APE da predisporre entro il

con riguardo alle spese condominiali:

- spese gestione ordinaria circa € (euro) annui;

- spese straordinarie deliberate nell’ultimo esercizio circa € (euro)

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.

Il Venditore dichiara inoltre che: lo stato di fatto in cui si trova l’immobile corrisponde ai dati catastali su indicati e alle relative planimetrie.

2) PREZZO DI VENDITA RICHIESTO

€ (euro)

comprendente il residuo capitale mutuo attuale di € circa.

3) COMPENSO DI MEDIAZIONE

PROVVIGIONE del% (..... per cento) + IVA, SUL PREZZO DI VENDITA

Il compenso maturerà alla avvenuta conoscenza da parte dell’acquirente dell’accettazione della proposta di acquisto e verrà corrisposto dal VENDITORE all’AGENTE IMMOBILIARE alla data convenuta per il pagamento previsto al successivo punto 6a) o, in mancanza di questo, entro 30 giorni dalla data di accettazione della proposta di acquisto.

4) DURATA DELL’INCARICO

La durata dell’incarico è da oggi fino al giorno, dopodiché:

si intenderà cessato a tutti gli effetti senza oneri e vincoli per il consumatore.

si intenderà tacitamente rinnovato per ugual periodo e per una sola volta, alle stesse condizioni dell’incarico originario, ivi compreso quanto previsto agli artt. 9 e 10 del presente, salvo disdetta pervenuta all’AGENTE IMMOBILIARE a mezzo lettera raccomandata A.R.,

telefax o telegramma, almeno giorni prima della scadenza.

5) PROPOSTA DI ACQUISTO

L’AGENTE IMMOBILIARE è autorizzato a far sottoscrivere agli aspiranti acquirenti una proposta di acquisto, e a comunicare agli stessi l’avvenuta accettazione; a ricevere e trattenere fiduciarmente gli eventuali assegni 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.

6) CONDIZIONI DI PAGAMENTO

a) La proposta di acquisto dovrà contenere l’impegno del proponente a versare, entro 30 giorni dalla conoscenza dell’accettazione della proposta stessa, una somma non inferiore al% (..... per cento) del prezzo di vendita, comprensiva di quanto versato alla proposta di acquisto.

b) Il saldo del prezzo dovrà essere liquidato a mezzo di assegni circolari al momento dell’atto notarile. 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 al momento del rogito notarile, esperite le formalità necessarie.

c) Deposito del saldo del prezzo
Il Venditore dichiara di essere stato debitamente edotto dall’Agenzia immobiliare che, a norma dall’art. 1, comma 63, lett. c), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, qualora ne faccia apposita richiesta, il Proponente potrà avvalersi della facoltà di depositare al notaio rogante il definitivo atto di compravendita la somma relativa al saldo del prezzo, se determinato in denaro, oltre alle somme destinate ad estinzione di gravami o spese non pagate dal Venditore o di altri oneri dovuti in occasione del ricevimento o dell’autenticazione dell’atto di trasferimento della proprietà.

7) 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 e in regola con il pagamento delle spese condominiali.

8) CONSEGNA DELL’IMMOBILE

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

9) ESCLUSIVA

Il presente incarico viene conferito:
A) *in esclusiva*. In tal caso il VENDITORE si impegna a non conferire incarico ad altre agenzie immobiliari, né a terzi, né a vendere l’immobile direttamente per tutto il periodo di validità dell’incarico. 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 10 a). **Conseguentemente l’AGENTE IMMOBILIARE si impegna a rinunciare al rimborso delle spese che sosterrà** per l’esecuzione dell’incarico, anche in caso di mancata conclusione dell’affare.

.....

B) *non in esclusiva*. In tal caso il VENDITORE potrà vendere l’immobile direttamente o tramite altre agenzie immobiliari senza nulla dovere all’AGENTE 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: **A) in esclusiva** **B) non in esclusiva**

10) CLAUSOLA PENALE

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

a) penale pari al% (..... per cento) della provvigione pattuita nei seguenti casi: recesso dall’incarico prima della sua naturale scadenza salvo giustificato motivo; 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 al% (..... per cento) della 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 ingiustificato** 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, fatto salvo il maggior danno, nei casi di: recesso dall’incarico prima della scadenza prevista; mancata comunicazione di proposte di acquisto conformi al presente incarico raccolte dall’AGENTE IMMOBILIARE.

11) COLLABORAZIONE

L’AGENTE IMMOBILIARE è autorizzato ad avvalersi a proprie spese di banche dati e di agenti esterni alla propria organizzazione per la vendita in collaborazione dell’immobile in oggetto, purché abilitati all’esercizio dell’attività ex legge 39/89.

L’Agente Immobiliare è non è autorizzato ad esporre il cartello di vendita in loco.

12) OBBLIGHI DELL’AGENTE IMMOBILIARE

Con l’accettazione del presente incarico l’AGENTE IMMOBILIARE si obbliga a:
a) visionare e valutare l’immobile; **b)** impegnare la propria organizzazione per promuovere la vendita, utilizzando gli strumenti ritenuti adeguati dallo stesso; **c)** accompagnare i potenziali acquirenti a visitare l’immobile; **d)** fornire su semplice richiesta del VENDITORE informazioni sull’attività mediatorea effettuata; **e)** predisporre a richiesta delle parti ogni atto negoziale tra le parti ritenuto necessario per il perfezionamento dell’affare; **f)** effettuare le visure relative all’esistenza di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli al momento dell’accettazione della proposta di acquisto; **g)** fornire ad entrambe le parti la propria assistenza fino all’atto notarile; **h)** non richiedere un prezzo di vendita diverso da quello stabilito al punto 2); **i)** a collaborare in maniera completa e fattiva con altri Agenti Immobiliari RE/MAX e si impegna a collaborare con altri Agenti Immobiliari non RE/MAX; **l)** registrare, entro 20 (venti) giorni, la proposta d’acquisto accettata, previa consegna in proprie mani di almeno due copie della stessa con firme autografe originali e della relativa provvista economica necessaria per procedere al versamento di quanto dovuto per la registrazione.

13) COMUNICAZIONI, ACCETTAZIONE DELL’INCARICO E DIRITTO DI RECESSO

Il VENDITORE autorizza l’AGENTE IMMOBILIARE ad effettuare tutte le comunicazioni inerenti e conseguenti al presente incarico, alternativamente, al seguente n. tel e/o per iscritto a mezzo telegramma o raccomandata A.R. al domicilio sopra indicato, mail certificata (PEC) al seguente indirizzo, o fax al seguente numero

L’AGENTE IMMOBILIARE comunicherà la propria accettazione, qualora quest’ultima non sia contestuale al conferimento dell’incarico, entro 10 giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a mezzo telegramma, raccomandata A.R., o fax

al seguente numero
Ai sensi del D.Lgs. 206/2005 nel caso di contratti conclusi fuori dai locali commerciali, è concessa al Venditore la facoltà di esercitare il diritto di recesso entro 14 (quattordici) giorni dalla sottoscrizione del presente incarico a mezzo raccomandata A.R. da inviarsi presso la Sede dell’Agenzia a cui è stato conferito l’incarico.

A tale proposito si precisa che il presente incarico viene conferito presso:

il locale commerciale dell’AGENTE IMMOBILIARE
 il domicilio del Venditore o altro luogo

14) FORO COMPETENTE

Per ogni controversia che dovesse insorgere in relazione alla presente scrittura sarà competente in via esclusiva il Foro di

15) OSSERVAZIONI E NOTE

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

..... luogo e data

.....

.....

.....

.....

.....

..... firma agenti immobiliari per accettazione incarico

.....

.....

.....

..... firma venditore

.....

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 6 ottobre 2005 n. 206 il sottoscritto dichiara che il testo del presente contratto è stato oggetto di articolata trattativa, avendone esaminata e discussa ogni singola clausola, ben consapevole delle reciproche obbligazioni nonché dei reciproci diritti. Pertanto, anche ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 Cod. Civ., previa attenta lettura del presente contratto, il VENDITORE dichiara di approvare espressamente le seguenti clausole: 4) durata e proroga dell’incarico; 9) esclusiva se concessa, 14) Foro competente.

.....

.....

..... firma venditore

1) Precisare se la scheda catastale è conforme allo stato dei luoghi o sono stati eseguiti interventi senza le dovute autorizzazioni. 2) Precisare se gli impianti sono conformi (se dotati di certificazione indicare l’anno della stessa), da adeguare oppure la loro conformità non è valutabile. 3) Precisare se esistono ipoteche, pignoramenti o altri pregiudizi