

# INCARICO

## DI MEDIAZIONE PER LA

# VENDITA

## IMMOBILIARE

**Eurofin Servizi Finanziari e Immobiliari Srl**  
**Consulenza Aziendale e Immobiliare**  
**P.IVA 06549740824**  
**Amministratore Unico**  
**Massimiliano Fazio**  
**Numero REA: PA - 328710**

Il presente documento è stato redatto in conformità al disposto della Legge 6 febbraio 1996, n. 52 ed è stato depositato ai sensi della Legge 3 febbraio 1989, n. 39 presso la C.C.I.A.A. di .....

# INCARICO DI MEDIAZIONE PER LA VENDITA IMMOBILIARE

(Immobile di proprietà di persona fisica non esercente attività imprenditoriale o professionale)

Con la presente scrittura privata .....l..... Sig./Sig.ra .....  
nat.... a ..... , il..... , residente a ..... (.....),  
Via/Piazza ..... , n. .... C.F. ....  
tel. .... , e-mail ..... , doc. identità .....  
n. .... , rilasciato da ..... in data ..... , con  
scadenza il ..... e..... l..... Sig./Sig.ra .....  
nat.... a ..... , il..... , residente a ..... (.....),  
Via/Piazza ..... , n. .... C.F. ....  
tel. .... , e-mail ..... , doc. identità .....  
n. .... , rilasciato da ..... in data ..... , con  
scadenza il ..... e..... l..... di seguito denominato/i "INCARICANTE", elettivamente domiciliati ai fini delle comunicazioni derivanti dal presente atto in ..... dichiarando di avere e/o di rappresentare la piena proprietà dell'immobile o, comunque, di poter garantire l'adempimento degli eventuali intestatari,

**CONFERISC.**.....

all'agenzia immobiliare .....  
con sede in ..... (.....) Via/Piazza ..... , n. ....  
C.F. .... , iscritta al n..... del Registro delle Imprese del REA della  
CCIAA di ..... , in seguito denominata "AGENTE IMMOBILIARE"

**INCARICO DI MEDIAZIONE** per la ricerca di acquirenti per l.....porzion.....immobile.....sotto descritto.....:

Comune..... indirizzo..... , n..... , piano.....  
Interno..... proprietà intestata a ..... , destinazione d'uso ..... , dati catastali,  
.....composizione .....

attualmente:  
 LIBERO  OCCUPATO DAL PROPRIETARIO  IN COSTRUZIONE  NUDA PROPRIETA'  PROPRIETA' SUPERFICIARIA  LOCATO A .....  
AL CANONE ANNUO di €..... come da contratto registrato con n° ..... in corso scadente il ..... ,

alle condizioni di seguito indicate:

## 1) PREZZO DI VENDITA RICHIESTO

..... (diconsi euro ..... ) comprendente il residuo capitale mutuo attuale di  
..... (diconsi euro ..... ) circa.

## 2) STATO DELL'IMMOBILE

L'INCARICANTE si impegna a fornire tutta la documentazione relativa all'immobile e garantisce le seguenti circostanze:

2a) atto di provenienza: .....

2b) destinazione d'uso: .....

2c) circa la normativa edilizia-urbanistica, dichiara che l'immobile è .....

2d) circa la conformità degli impianti alle normative vigenti, dichiara che l'immobile è .....

2e) circa il certificato di agibilità, dichiara che l'immobile .....

2f)  è dotato di ACE/APE - classe energetica.....; indice di prestazione energetica.....;  non è dotato di ACE/APE che si impegna ad ottenere al più presto, con l'intesa che fino alla consegna l'agenzia non potrà effettuare pubblicità e neppure instaurare trattative;  non è dotato di ACE/APE in quanto immobile esente per dichiarazione del venditore, poiché .....

2g) circa l'esistenza di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli dichiara che l'immobile è .....

2h) circa le spese condominiali ORDinarie, dichiara che esse sono pari a circa ..... annue.

2i) circa le spese condominiali per eventuali opere STRAORDinarie, dichiara che allo stato.....

## 3) PROPOSTA DI ACQUISTO

3a) Resta inteso che l'agente è autorizzato a instaurare le trattative con tutti gli interessati ed a ritirare le proposte che vengano formulate, a qualsiasi prezzo e condizioni, restando la relativa accettazione a discrezione dell'INCARICANTE che si impegna, però, ad accettare, ed a far accettare ad eventuali intestatari, quelle proposte che siano conformi per prezzo e condizioni a quanto sopra richiesto.

3b) L'agente è autorizzato, altresì, a ricevere a corredo delle proposte eventuali titoli di credito non trasferibili intestati all'INCARICANTE, il quale all'atto dell'accettazione si impegna ad affidarli in deposito fiduciario infruttifero all'agenzia fino al buon esito dell'aggiornamento delle verifiche ipotecarie.

3c) L'agenzia immobiliare è, altresì, autorizzata ad avvalersi, nello svolgimento del presente incarico, dell'operato di agenzie immobiliari, appartenenti alla rete Frimm ovvero aderenti alla MLS per cui le obbligazioni del presente incarico persisteranno anche nell'ipotesi che la proposta venga ritirata da un'agenzia appartenente alla medesima rete.

## 4) CONDIZIONI DI PAGAMENTO

4a) La proposta d'acquisto dovrà prevedere una caparra, di importo pari almeno al ..... % (diconsi ..... per cento) sul prezzo di vendita, che dovrà essere versata entro..... (diconsi ..... ) giorni dalla conoscenza dell'accettazione della proposta stessa. In tale occasione sarà in facoltà delle parti prevedere la stipula di una scrittura integrativa, riprodotte il contenuto della proposta d'acquisto e diretta ad aggiungere aspetti non disciplinati nella stessa. Il saldo del prezzo dovrà essere effettuato a mezzo di assegni circolari entro l'atto notarile di compravendita.

4b) Nel caso l'acquirente non intenda accollarsi il predetto mutuo residuo, l'INCARICANTE garantisce che tale debito verrà estinto e verrà espletata ogni formalità necessaria alla cancellazione della relativa ipoteca entro la data della stipula dell'atto pubblico di compravendita, lasciando esente l'acquirente da ogni incombenza e spesa relativa.

4c) L'acquirente potrà avvalersi, a propria cura e spesa, di mutui o finanziamenti, nel qual caso il relativo importo sarà messo a disposizione dal notaio rogante, esperite le formalità necessarie, ivi comprese quelle sul deposito prezzo previste dalla L. 147/2013, come integrata ed attuata dalla L. 124/2017, su richiesta al notaio rogante di una delle parti.

4d) In tal caso l'INCARICANTE garantisce che provvederà alla cancellazione dell'eventuale ipoteca derivante da mutuo e delle altre eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli prima della stipula dell'atto pubblico.

**5) ATTO NOTARILE E CONSEGNA DELL'IMMOBILE**

5a) L'atto notarile dovrà essere stipulato non prima di mesi ..... e non dopo mesi ..... dall'accettazione della proposta d'acquisto.  
5b) Imposte, tasse e spese notarili saranno a carico dell'acquirente, mentre saranno a carico del venditore le imposte da lui dovute per legge.  
5c) 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 ogni pertinenza, servitù attiva e passiva, quota delle parti comuni, in regola con il pagamento delle spese condominiali, libero da oneri, vincoli, vizi, evizioni, trascrizioni pregiudizievoli, pignoramenti, iscrizioni ipotecarie ed in regola con la normativa edilizia ed urbanistica, ad eccezione di .....  
5d) L'immobile verrà consegnato alla data del ..... libero da cose e persone (salvo il caso in cui sia occupato dal conduttore, per cui sarà trasferito all'acquirente il contratto di locazione in corso).

**6) DURATA DELL'INCARICO DI MEDIAZIONE E TACITO RINNOVO**

L'incarico di mediazione ha decorrenza dal ..... e scadrà il ..... dopodiché s'intenderà tacitamente rinnovato, per una sola volta ed in esclusiva, nel caso in cui lo stesso sia stato già conferito in esclusiva, per un pari periodo di tempo, salvo disdetta pervenuta all'AGENTE IMMOBILIARE a mezzo lettera raccomandata A.R. da pervenirsi almeno ..... giorni prima della scadenza citata.

In caso di rinnovo dell'incarico, poiché lo stesso deve intendersi conferito all'agente in forma esclusiva, viene riconosciuto in favore dell' "INCARICANTE" la facoltà di recesso anticipato dall'ulteriore periodo mediante disdetta da far pervenire all'AGENTE IMMOBILIARE a mezzo lettera raccomandata A.R. con un preavviso di giorni trenta. Soltanto ed esclusivamente in tale ultima previsione il recesso non produrrà l'inadempimento sanzionato al successivo art.9), lett. b) n.1).

**7) PROVVISIOE DELL'AGENTE IMMOBILIARE**

7a) La provvigione dovuta all'AGENTE IMMOBILIARE è pari al ..... % (diconsi ..... per cento) +IVA sul prezzo di vendita. Il compenso maturerà quando l'acquirente avrà conoscenza dell'accettazione della proposta ai sensi dell'art. 1326 c.c.

7b) SALVO QUANTO PREVISTO DALL'ART.1756 c.c., NESSUN COMPENSO SARA' DOVUTO AL MEDIATORE PER L'ESECUZIONE DELL'INCARICO, ANCHE IN CASO DI MANCATA CONCLUSIONE DELL'AFFARE.

7c) Sarà dovuta, invece, l'intera provvigione nel caso in cui, anche dopo la scadenza dell'incarico, l'affare venga concluso con persone indicate dall' AGENTE IMMOBILIARE.

**8) ESCLUSIVITÀ DELL'INCARICO DI MEDIAZIONE**

Il presente incarico di mediazione viene conferito all' AGENTE IMMOBILIARE in forma:

8a) **ESCLUSIVA:** in tal caso l'AGENTE IMMOBILIARE si impegna a svolgere l'incarico di cui alla presente scrittura, a far visionare l'immobile alla clientela interessata, a pubblicizzare lo stesso con le modalità che riterrà opportune, ad assistere l'INCARICANTE anche dopo la conclusione dell'affare fino alla stipula dell'atto pubblico. In tal caso l'INCARICANTE garantisce che non verranno instaurate trattative per la vendita né direttamente con terzi, né avvalendosi di altri mediatori senza l'intermediazione dell'Agenzia, neppure dagli altri eventuali intestatari e garantisce allo stesso modo che non verrà conferito incarico ad altre Agenzie Immobiliari nel periodo di validità del presente incarico neppure dagli altri eventuali intestatari. La violazione di tali obblighi comporterà l'obbligo dell'INCARICANTE di corrispondere la penale di cui all'art. 9 lettera a).

8b) **NON ESCLUSIVA:** in tal caso, fermo restando le obbligazioni assunte dall'INCARICANTE, l'AGENTE IMMOBILIARE resta nella piena facoltà di svolgere o meno il presente incarico, avendo diritto alle provvigioni solo in caso di conclusione dell'affare. In deroga a quanto sopra previsto, resterà, parimenti, in sua facoltà pubblicizzare o meno l'incarico ed effettuare le relative visite, conservando in ogni caso il diritto al rimborso delle spese vive sostenute per la gestione dell'incarico, anche in caso di mancata conclusione dell'affare, in un massimo autorizzato pari a € ..... (diconsi .....). In tal caso, l'INCARICANTE si impegna a comunicare tempestivamente l'eventuale conclusione della vendita con terzi mediante esibizione dei relativi atti, restando responsabile in caso di ritardo nella comunicazione per l'eventuale inutile attività svolta dall'Agenzia. In relazione a quanto sopra l'INCARICANTE, dopo apposita trattativa, valutate le possibili opzioni con i rispettivi diritti ed obblighi, dichiara di optare per l'alternativa  **IN ESCLUSIVA**  **NON ESCLUSIVA**

**9) CLAUSOLA PENALE**

Fatti salvi comprovati giustificati motivi, verificatisi per causa non imputabile all' INCARICANTE, questi dovrà riconoscere all' "AGENTE IMMOBILIARE" una penale nei seguenti casi:

9a) pari al ..... % (diconsi ..... per cento) del prezzo di vendita fissato al punto 1) nel caso di rifiuto d'accettare una proposta d'acquisto conforme alle condizioni stabilite nel presente incarico.

9b) pari al ..... % (diconsi ..... per cento) del prezzo di vendita fissato al punto 1) nel caso di recesso dall'incarico prima della sua naturale scadenza; per aver impedito le visite all'immobile; per mancata conclusione dell'affare a causa di errate indicazioni fornite dal VENDITORE.

**10) ACCETTAZIONE DELL'INCARICO**

L'AGENTE IMMOBILIARE comunicherà la propria accettazione, qualora quest'ultima non sia contestuale al conferimento dell'incarico, entro giorni 15 dalla sottoscrizione dello stesso, mediante telegramma, o raccomandata A.R.

**11) COLLABORAZIONI E VISITE ALL'IMMOBILE**

11a) L'INCARICANTE autorizza l'Agenzia a collaborare con tutti i consulenti immobiliari Frimm ovvero con gli aderenti alla MLS, i quali potranno raccogliere proposte di acquisto conformi al presente incarico.

11b) L'AGENTE IMMOBILIARE potrà far visitare l'immobile, tramite propri incaricati, con le seguenti modalità .....

**12) LEGGE SULLA PRIVACY E NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO**

L'INCARICANTE dichiara di avere preso visione della informativa ai sensi dell'art. 13 del GDPR (General Data Protection Regulation) - Regolamento UE 2016/679 e, preso atto di essa,  consente al trattamento dei propri dati personali  non consente al trattamento dei propri dati personali.

L'INCARICANTE è stato informato circa l'obbligatorietà degli adempimenti antiriciclaggio necessari per dar seguito alla presente proposta d'acquisto ai sensi del D.Lgs. 231/2007 e s.m.i..

**13) NOTE:** .....

**Luogo e data** ..... **INCARICANTE**  
Ai sensi degli artt. 33 e segg. del Codice del Consumo nonché degli artt. 1341 e 1342 c.c., l'INCARICANTE il Sig. ....  
dichiara altresì di avere espressamente negoziato con l'AGENTE IMMOBILIARE e successivamente approvato i seguenti articoli: 4 (condizioni di pagamento), 6 (durata e tacito rinnovo), 7 (provvigioni dell'agente immobiliare), 8 (esclusività dell'incarico di mediazione), 9 (clausole penale).

**Luogo e data** ..... **INCARICANTE**  
Per accettazione riceve e sottoscrive il presente incarico l'agenzia immobiliare .....  
C.F. ...., iscritta al n. .... del  Registro delle Imprese del  REA della CCIAA di .....

**Luogo e data** .....  
L'Impresa Affiliante e l'Affiliato sono imprenditori indipendenti ed autonomi, ciascuno con propria separata responsabilità imprenditoriale, professionale, finanziaria e legale  
**Massimiliano Fazio** **AGENTE IMMOBILIARE**  
Numero REA: PA - 328710

**Eurofin Servizi Finanziari e Immobiliari Srl**  
**Consulenza Aziendale e Immobiliare**

**P.IVA 06549740824**

**Amministratore Unico**

**Numero REA: PA - 328710**

