

Moduli standard utilizzati da A.I.A. F.I.M.A.A. La Spezia

INCARICO DI MEDIAZIONE VENDITA IMMOBILE



mocchi agenzia immobiliare

Via Gramsci 47 – 19038 Sarzana (SP)

Telefono: 0187/627282 Fax: 0187/627283

E-mail: imm.mocchi@libero.it

Web: www.mocchi-immobiliare.com

Partita IVA: 00779420116

Il sottoscritto nato a il
residente in via n.
..... tel. cod. fisc. in qualità di
..... della con sede in
..... via n. in seguito denominato
venditore, dichiarando di avere e/o rappresentare la piena proprietà dell'immobile,

CONFERISCE

alla "MOCCHI IMMOBILIARE di Gianni Mocchi" con sede in Sarzana (SP), via Mazzini n. 100, in seguito denominato "**agente immobiliare**"

INCARICO DI MEDIAZIONE

affinché procuri un acquirente per l'immobile sottodescritto, alle condizioni di seguito indicate:

1) Descrizione Immobile

Comune via n
proprietà intestata a
Destinazione d'uso
Composizione
attualmente locato ad uso al Sig.
al canone annuo attuale di L. con contratto scadente il
iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

2) Prezzo di vendita richiesto L. (.....)
comprendente il residuo capitale mutuo attuale di L. circa, ed il relativo pagamento
dovrà avere le seguenti modalità:

A. Il promissario acquirente verserà entro 30 giorni dalla conoscenza dell'accettazione della proposta di 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 entro l'atto notarile. 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 (consolidamento ipoteca) necessarie.

3) L'atto notarile dovrà essere stipulato entro giorni dal ricevimento della caparra confirmatoria. Ogni spesa, imposta o tassa inerente la vendita, sarà a carico dell'acquirente, escluso 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.

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

5) La provvigione di competenza dell'**agente immobiliare** sarà 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 2a), o in mancanza di questa, al ricevimento della caparra confirmatoria.

6) La durata dell'incarico è da oggi fino al giorno, dopodiché:

r si intenderà tacitamente rinnovato per eguale periodo, salvo disdetta pervenuta all'**agente immobiliare** a mezzo lettera raccomandata r.r. o telegramma, almeno giorni prima della scadenza.

r si intenderà risolto a tutti gli effetti.

7) L'**agente immobiliare** è autorizzato a far sottoscrivere agli aspiranti acquirenti una proposta di acquisto, a ricevere e trattenere fiduciariamente le eventuali somme e/o titoli di credito non trasferibili intestati al **venditore**, al quale dovranno essere consegnati dopo che gli aspiranti acquirenti avranno avuto conoscenza dell'accettazione del

venditore, ovvero dovranno essere restituiti agli aspiranti acquirenti in caso di mancata accettazione.

8) Il presente incarico viene conferito:

A) 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 di L.
(.....)

B) in esclusiva

In tal caso il **venditore** si impegna a non conferire incarico ad altre agenzie immobiliari. La violazione dell'obbligo di esclusiva, sia nel caso di vendita tramite altre agenzie, che direttamente effettuata, comporterà il pagamento da parte del **venditore** della penale prevista al successivo punto 9a). Conseguentemente l'**agente immobiliare** si impegna a rinunciare al rimborso 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.

In relazione a quanto sopra il **venditore** dichiara di optare per l'alternativa: **A non in esclusiva** **B in esclusiva**

9) 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 totale (acquirente + venditore) fissata come percentuale minima negli usi e costumi della C.C. I.A.A. della Spezia e paria al 5% 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 che per il caso di incarico conferito ad altra agenzia;

B penale pari alla provvigione totale del 5% 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 (salvo il caso di cessazione di attività); di mancata comunicazione di proposte di acquisto conformi al presente incarico raccolte dall'AGENZIA IMMOBILIARE.

10) Con l'accettazione del presente incarico l'AGENTE IMMOBILIARE di obbligo a:

- **visionare e valutare l'immobile;**
- **impegnare la propria organizzazione per promuovere la vendita, utilizzando gli strumenti ritenuti adeguati dallo stesso, con la facoltà di avvalersi di banche dati e di agenti esterni alla propria organizzazione**
- **accompagnare i potenziali acquirenti a visitare l'immobile;**
- **fornire su semplice richiesta del VENDITORE informazioni sull'attività mediatrice effettuata;**
- **fornire ad entrambe le parti la propria assistenza fino all'atto notarile;**
- **non chiedere un prezzo di vendita diverso da quello stabilito al punto 2.**

.....
luogo e data

.....
firma dell'agente immobiliare
per accettazione dell'incarico

.....
firma venditore

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 Cod. Civ. il **venditore** dichiara di approvare espressamente le seguenti clausole: 4) durata e proroga dell'incarico; punto 8: esclusiva, se concessa; 9: clausola penale.

.....
firma venditore
Agente imm.re iscritto al n. del ruolo degli Agenti imm.ri presso la CCIAA di La Spezia