

**CONFERIMENTO DI INCARICO DI MEDIAZIONE PER LA VENDITA  
IMMOBILIARE**

Con la presente scrittura privata tra:

**VENDITORE**

a) Il sottoscritto....., nato a ....., il ....., codice fiscale....., residente..... telefono..... email, per la quota di ..... di piena proprietà/ usufrutto/ nuda proprietà, in qualità di ..... della ditta/società ..... con sede legale a ..... partita iva/codice fiscale ..... email.....pec ..... di seguito per brevità “VENDITORE”,  
e

**AGENTE IMMOBILIARE**

Il Sig Stefano Emili dell’Agenzia IMMOBILIARE MED-IMM HOMES&PROPERTIES con sede a VITERBO (VT), in VIA SANTA MARIA IN GRADI 43 telefono +390761586008 e-mail [INFO@MED-IMM.COM](mailto:INFO@MED-IMM.COM) pec 19761@PEC.FIAIP.IT, partita iva 01930040561, iscritto/a presso la C.C.I.A.A. di VITERBO nella Sezione degli Agenti Immobiliari ed iscritto/a alla FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali al n. 988 nonché assicurato/a a norma e per gli effetti dell’art. 18 della legge 57/2001 per la responsabilità civile professionale a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti per l’esercizio della professione di Agente Immobiliare con la compagnia UNITAS con scadenza il 31/12/2022 di seguito per brevità “AGENTE”.

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**ART 1. INCARICO:**

il Venditore conferisce all’Agente l’incarico di reperire soggetti interessati ad acquistare la piena proprietà/usufrutto/nuda proprietà dell’immobile sito a....., composto da ..... destinazione d’uso .....

Al contratto definitivo di compravendita l’immobile sarà consegnato libero da persone e cose con la sola eccezione di ..... locato a .....per un canone annuale di euro ..... con scadenza contrattuale il .....in regola



con i pagamenti, con garanzia cauzionale a mezzo di deposito/fidejussione pari a euro  
.....

Sono compresi nella vendita tutte le pertinenze, tutte le finiture e gli accessori stabilmente connessi e presenti all'atto del sopralluogo dell'agente, come tutti gli impianti esistenti, nella loro completezza e funzionalità, che pertanto non potranno essere rimossi. Il tutto con la sola eccezione di .....

L'Agente, nella gestione del presente incarico, ha facoltà di avvalersi della collaborazione di altri agenti immobiliari, per cui le obbligazioni assunte nel presente incarico persisteranno anche nell'ipotesi in cui la proposta d'acquisto venga ritirata da un altro agente in collaborazione.

ART 2. DATI IMMOBILE: dalle dichiarazioni rese dal Venditore e dalla visione dei documenti elencati in calce, risulta:

- PROVENIENZA

Il Venditore risulta intestatario a seguito atto/i di  acquisto,  successione con accettazione eredità,  divisione,  donazione,  permuta,  decreto di trasferimento,  sentenza,  usucapione,  assegnazione di cooperativa,  .....

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati/terreni del comune di ..... foglio .....particella ..... subalterno .....zona .....categoria .....classe .....consistenza .....superficie catastale .....rendita

- SITUAZIONE URBANISTICA

La costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto del presente incarico, è iniziata e terminata in data  anteriore al 01/09/1967;  posteriore al 01/09/1967  in virtù del primario titolo abilitativo ..... rilasciato dal Comune di ..... in data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ n. ....;

senza titolo abilitativo.

Successivamente risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:  
.....

ABITABILITA' / AGIBILITA'

- dotato di  certificato rilasciato dal Comune in data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_ al n. ....
- attestazione asseverata redatta dal Tecnico ..... in data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_;
- non dotato di certificato o attestazione asseverata.

- SITUAZIONE IMPIANTI

Dotazione della certificazione di conformità o dichiarazione di rispondenza (D.M 37/2008):

- elettrico:**  dotato  non dotato;
- termoidraulico:**  dotato  non dotato;
- gas:**  dotato  non dotato;
- tv/sat:**  dotato  non dotato.
- .....  dotato  non dotato.

L'eventuale adeguamento a norma di legge e/o rilascio delle dichiarazioni mancanti sarà a cura ed onere  del Venditore  dell'Acquirente.

- EFFICIENZA ENERGETICA

- dotato di Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica (ACE/APE) in corso di validità che classifica l'immobile nella classe energetica ..... KWh/m2 anno..... A far data dal rilascio dell'attestato, l'immobile non ha subito interventi tali da determinare una sua variazione.
- non dotato di ACE/APE ed il Venditore si impegna a consegnarne copia all'Agente entro \_\_\_ gg. dalla data di sottoscrizione del presente incarico, con l'intesa che fino alla data di consegna l'Agente non potrà promuovere la vendita dell'immobile e neppure instaurare trattative;
- esente da certificazione.

- RELAZIONE TECNICA INTEGRATA DI CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE

- dotato di "Relazione Tecnica Integrata di Conformità Edilizia e Catastale" redatta dal tecnico ..... in data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_;
- non dotato di "Relazione Tecnica Integrata di Conformità Edilizia e Catastale" che dovrà essere prodotta dal Venditore il quale ha già dato incarico, o lo darà tempestivamente, ad un tecnico abilitato e sarà consegnata all'Agente entro .....

- SITUAZIONE CONDOMINIALE

- condominio non formalmente costituito;

Il condominio è amministrato da .....con sede in ..... via ..... tel. ....  
....., e-mail .....

nessuna spesa ordinaria;

spese ordinarie quantificate per l'anno in corso in circa Euro ..... e  
comprendono anche i costi per consumi di  acqua,  riscaldamento,  .....

spese straordinarie già deliberate per lavori da eseguire e/o in corso di esecuzione inerenti:  
.....

limitazioni all'uso delle porzioni private: .....

limitazioni e speciali modalità d'uso delle porzioni condominiali: .....

cause condominiali in essere inerenti: .....

- DETRAZIONI FISCALI

non vi è alcuna detrazione fiscale in godimento;

La detrazione fiscale ancora in godimento per lavori eseguiti su:  l'immobile oggetto di vendita   
rimarrà al Venditore,  verrà trasferita all'Acquirente

(Euro .....);  parti condominiali  rimarrà al Venditore,  verrà trasferita  
all'Acquirente (Euro .....)

Il Venditore si obbliga a comunicare tempestivamente all'Agente ogni eventuale variazione delle  
condizioni materiali e giuridiche dell'immobile.

- TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Libero da ipoteche, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, pesi, oneri reali, vincoli e gravami  
di qualsiasi specie, privilegi, anche fiscali e servitù attive e passive ad eccezione di .....

- VINCOLI

Diretto, di interesse culturale, ai sensi del D.L.vo 42/2004 (ex 39/89)

ART 3. DURATA:

il presente incarico è valido ed efficace dalla data di sottoscrizione del presente incarico fino al  
..... dopodiché si intenderà:

automaticamente risolto alla data di scadenza;

rinnovato per una sola volta e per un pari periodo di tempo salvo disdetta da una delle parti da pervenirsi almeno 30 gg. prima della scadenza, a mezzo lettera raccomandata A/R o posta elettronica certificata all'altra parte. Ad entrambi le parti è concessa la facoltà di recedere dal presente incarico dandone comunicazione a mezzo di lettera raccomandata A/R o a mezzo posta elettronica certificata da prevenirsi con un preavviso di almeno 15 giorni. A fronte dell'esercizio del diritto di recesso la parte recedente sarà tenuta a corrispondere a titolo rimborso spese e corrispettivo del recesso la somma pari alla proporzione tra l'intera provvigione pattuita ed il tempo in cui l'incarico è stato svolto, ma comunque non inferiore al 2 % del compenso provvigionale.

#### ART 4. CONTENUTO:

il Venditore, tenuto conto della valutazione fatta dall'Agente, lo incarica di adoperarsi per il ritiro di una proposta di acquisto alle seguenti condizioni: prezzo di pubblicità € \_\_\_\_\_,00 prezzo vendita € \_\_\_\_\_.

#### ART 5. PROPOSTA DI ACQUISTO:

L'Agente è autorizzato a ritirare proposte d'acquisto a qualsiasi prezzo e condizioni che il Venditore si impegna ad accettare, ed a far accettare agli altri eventuali aventi diritto, solo nell'ipotesi in cui risulti offerto almeno il prezzo minimo di cui al presente incarico. L'Agente, altresì, è autorizzato ad accettare, a corredo delle proposte, eventuali titoli di credito infruttiferi (assegni), non trasferibili, intestati al Venditore. Il Venditore, in caso di accettazione di una proposta di acquisto, si impegna a consegnare tali titoli in custodia all'Agente, con l'espressa autorizzazione a restituirli al Proponente Acquirente nell'ipotesi in cui emergano difformità non dichiarate, ovvero nel caso di inefficacia della proposta per effetto della condizione a cui sia stata eventualmente subordinata.

La proposta di acquisto dovrà essere sospensivamente condizionata al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte di ..... da esercitarsi nei termini di legge. Il Venditore si impegna a procedere tempestivamente alle relative incombenze ed a dare tempestiva comunicazione al Proponente dell'eventuale esercizio o dell'intervenuta scadenza del termine.

## ART 6. ESCLUSIVITÀ IRREVOCABILITÀ:

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

- **Esclusiva condivisa:** in tal caso il Venditore si impegna a concludere irrevocabilmente il contratto intermediato esclusivamente per mezzo dell'Agente. Eventuali interessati all'acquisto reperiti dal Venditore o da terzi dovranno essere tempestivamente segnalati all'Agente, affinché sia lo stesso a seguire la trattativa.

OBBLIGHI DELL'AGENTE: l'Agente, considerata l'esclusività dell'incarico, si obbliga:

a) assistere il Venditore nelle attività necessarie per procurare eventuale documentazione mancante;

b) promuovere la vendita dell'immobile, secondo le modalità d'uso e l'ordinaria diligenza dell'agente immobiliare professionale, servendosi dell'intera propria organizzazione e, in particolare, a pubblicizzare l'offerta di vendita dell'immobile a mezzo di pubblicazioni di settore e/o quotidiani o altri idonei mezzi pubblicitari, fra cui l'inserimento in banche-dati ed in siti e portali Internet;

c) fornire al Venditore, a sua semplice richiesta, tutte le informazioni che il Venditore riterrà di voler acquisire circa l'attività svolta;

d) provvedere con sollecitudine, per conto del Venditore, alla comunicazione dell'avvenuta accettazione al Proponente Acquirente;

e) prestare la propria assistenza al Venditore anche successivamente alla sottoscrizione del contratto preliminare e fino alla stipula dell'atto pubblico notarile di compravendita;

f) garantire, per tutta la durata del presente incarico, la copertura assicurativa della responsabilità civile verso terzi per i rischi professionali;

g) condividere lo stesso con altri agenti immobiliari ampliando le opportunità di vendita ma rimanendo per il Venditore l'unico referente.

- **Non Esclusiva:** restano nella discrezionalità dell'Agente, nello svolgimento dell'incarico, le attività di promozione, pubblicità e consulenza. Il venditore si impegna a comunicare tempestivamente l'eventuale conclusione dell'affare con terzi mediante l'esibizione dei relativi atti o comunicando all'agente il nominativo dell'acquirente e il prezzo di vendita.

#### ART 7. OBBLIGHI DEL VENDITORE:

Il Venditore si impegna a comportarsi secondo buona fede nell'adempimento degli obblighi posti dal presente incarico e a fornire all'Agente la più ampia collaborazione per consentirgli il corretto assolvimento degli obblighi. In particolare, il Venditore si impegna espressamente a:

- a) non conferire ad altri agenti immobiliari incarico di vendita per l'immobile oggetto del presente incarico, se scelta la forma in esclusiva condivisa;
- b) prestare garanzia sulle condizioni dell'immobile ed in particolare alla sua conformità alle vigenti norme edilizie e catastali, impegnandosi altresì a comunicare tempestivamente all'Agente ogni loro variazione;
- c) agevolare l'Agente nell'adempimento dell'incarico, in particolare consentendo visite nell'immobile da parte di potenziali acquirenti accompagnati dall'Agente o da suoi colleghi o incaricati;
- d) accettare, ed a far accettare agli altri eventuali aventi diritto, proposte di acquisto nell'ipotesi in cui risulti offerto almeno il prezzo minimo di cui al presente incarico.

#### ART 8. INADEMPIMENTI CONTRATTUALI:

in caso di inadempimento agli obblighi assunti, il risarcimento sarà determinato:

- secondo le norme di legge ovvero la parte danneggiante sarà tenuta a risarcire all'altra parte tutti i danni prodotti da quantificarsi secondo le norme ordinarie;
- nei limiti delle penali come di seguito pattuite: laddove l'agente si renda inadempiente alle obbligazioni assunte sarà tenuto a corrispondere una somma pari al 30% dell'importo pattuito; laddove il Venditore si renda inadempiente agli impegni di cui al presente incarico, a fronte dell'attività svolta dall'Agente, sarà tenuto a versare una somma pari al compenso pattuito in caso di violazione dell'impegno di accettazione di una proposta di acquisto che offra il corrispettivo minimo e i termini di pagamento previsti dal presente incarico e del 30% in caso di inadempimento all'impegno di esclusiva, ove conferito o di impedimento ripetuto (5 volte) alle visite;

#### ART 9. VISITA DELL'IMMOBILE:

il Venditore si impegna a rendere possibile, a semplice richiesta anche verbale, visite nell'immobile da parte dell'Agente o suoi incaricati, accompagnati da potenziali acquirenti.

Il Venditore si impegna a non apporre alcun cartello inerente la vendita dell'immobile autorizzando l'Agente ad apporlo.

Le eventuali imposte saranno a carico dell'Agente.

**ART 10. COMPENSO ALL'AGENTE:**

il Venditore si obbliga a corrispondere un compenso provvigionale all'Agente convenuto in misura percentuale, pari al 4% (quattroper cento) + IVA.

Tale compenso maturerà all'accettazione della proposta di acquisto e dovrà essere corrisposto entro e non oltre i 10 giorni lavorativi. Il compenso sarà dovuto all'Agente anche nel caso di conclusione della compravendita dell'immobile di cui trattasi in un momento successivo alla scadenza del presente incarico, qualora il contratto venga concluso con un soggetto già contattato o segnalato dall'Agente durante il periodo di validità dell'incarico. Scaduto l'incarico senza che sia stata perfezionata la compravendita, sarà facoltà dell'Agente inviare al Venditore, l'elenco dei soggetti a cui è stato offerto, illustrato o fatto visitare l'immobile.

**ART 11. ANTIRICICLAGGIO:**

il Venditore prende atto del dovere che su di lui grava ai sensi dell'art. 22 del D. Legisl. n. 231 del 21 Novembre 2007 e successive modifiche di fornire sotto la propria responsabilità, anche penale, tutte le informazioni necessarie e aggiornate per consentire all'Agente di adempiere agli obblighi di AVC - Adeguata Verifica della Clientela.

**ART 12. PRIVACY:**

Il Venditore dichiara di aver preso visione e ricevuto completa informativa privacy resa ai sensi dell'art. 13 e 14 del Regolamento UE 679/2016 – Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati ("RGPD").

Sottoscritto presso gli uffici dell'Agente in Viterbo il \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_\_\_

Il Venditore \_\_\_\_\_

Ai sensi degli art. 1341 e 1342 c.c., con scelta consapevole, vengono specificatamente approvate le clausole 3. (Durata dell'incarico), 5. (Obbligo di accettare proposte conformi), 6. (Esclusività Irrevocabilità), 8. (Inadempimenti contrattuali) e 10. (Compenso all'Agente)





ITALIAN PRESTIGE HOUSES

*Luxury Properties*

**MED-IMM**  
HOMES & PROPERTIES

Il Venditore \_\_\_\_\_

L'Agente dichiara di accettare l'incarico e comunica di non essere in presenza di conflitto di interesse, di non avere interessi personali e di essere in possesso della competenza necessaria ad espletare l'incarico.

Viterbo, il \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_\_\_ L'Agente \_\_\_\_\_

Elenco dei documenti richiesti dall'Agente per la espletazione del presente incarico di mediazione:

- | richiesto                | consegnato   |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Documento di riconoscimento e Codice Fiscale o Tessera Sanitaria                      |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con regime coniugale e patrimoniale    |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Certificato contestuale   |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Atto di provenienza   |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Certificato di conformità o dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico      |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Certificato di conformità o dichiarazione di rispondenza dell'impianto termoidraulico |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Certificato di conformità o dichiarazione di rispondenza dell'impianto gas            |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Relazione Tecnica Integrata di Conformità Edilizia e Catastale                        |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Visura e Planimetria catastale  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Estratto di mappa   |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Elaborato planimetrico con Elenco subalterni  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica                                    |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Visura ipocatastale   |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Ricevuta pagamento ultima rata del mutuo con indicazione del capitale residuo         |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Regolamento condominiale completo di Tabelle millesimali                              |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Ultimi bilanci condominiali consuntivo e preventivo                                   |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Visura camerale   |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Copia del contratto di locazione  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Documentazione inerente la detrazione fiscale ancora in godimento                     |

\_\_\_\_\_, il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_

Il Venditore \_\_\_\_\_