



**CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO  
APPLICABILI AI SEGUENTI MODULI**

- 1) INCARICO DI MEDIAZIONE PER VENDITA IMMOBILIARE**
- 2) PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**
- 3) INCARICO DI MEDIAZIONE IN ESCLUSIVA PER RICERCA E SELEZIONE PERSONALIZZATA DI IMMOBILI**
- 4) INCARICO DI MEDIAZIONE PER ACQUISTO IMMOBILIARE**

\*\*\*

**Art. 1) Applicabilità**

Le seguenti Condizioni Generali di contratto sono applicabili a tutti i moduli predisposti dall'Agenzia Immobiliare "Abitare su Misura" di Eugenia Zanfi, con sede in Modena (MO), Via Prampolini nr. 43/a, P.IVA 02753870365 con iscrizione al ruolo nr. 2662, regolarmente depositati ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 39 del 02.03.1989, presso la commissione Provinciale Ruolo agenti d'affari in mediazione della Camera Di Commercio di Modena, in data 26/10/2009 prot. 0020395.

**Art. 2) Denominazioni**

Le presenti clausole specificano e regolano il rapporto tra il "Cliente", sia esso venditore, acquirente o semplice proponente alla ricerca di bene immobile, e l'"Agente".

**Art.3) Descrizione dell'immobile**

Il Cliente nel descrivere l'immobile proposto in vendita deve riportare all'Agente tutte le notizie necessarie ed utili ad una precisa descrizione dello stato di fatto e condizione di diritto in cui lo stesso si trova.

Il Cliente deve segnalare e comunicare:

- esatta ubicazione;
- completa composizione della porzione immobiliare;
- destinazioni d'uso;
- identificazione catastale;
- conformità alle norme edilizie;
- conformità e certificazione degli impianti;
- conformità alle norme fiscali;
- servitù, attive o passive, trascritte o solo apparenti;
- se edilizia libera o convenzionata;
- iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Il Cliente si assume ogni responsabilità in merito a dichiarazioni non veritiere o incomplete con pieno esonero da ogni responsabilità in merito alle stesse a meno di aver conferito espresso incarico scritto all'Agente di verificare specifiche

condizioni.

Il Cliente si obbliga a fornire all'Agente tutta la documentazione necessaria per l'espletamento del presente incarico quali: atto di provenienza, planimetrie catastali, eventuali condoni edilizi e/o concessioni in sanatoria, certificato di agibilità o abitabilità, attestazioni di conformità degli impianti alle disposizioni di legge, ovvero attestato di certificazione energetica, certificazione di destinazione urbanistica nei casi richiesti, concessioni o licenze edilizie, spese condominiali.

In caso di documentazione mancante, si autorizza l'Agente a richiedere la consultazione e il rilascio dei documenti relativi all'immobile ad enti, uffici vari compreso quello dell'amministratore condominiale.

#### **4) Prezzo e regime fiscale.**

Il Venditore indicherà il prezzo al di sotto del quale l'Agente non potrà ricevere proposte di acquisto con deposito di caparra.

In ogni caso l'Agente ha il dovere di sottoporre al Venditore eventuali proposte differenti dalle richieste senza che questo comporti alcun vincolo per il Venditore stesso.

In ogni caso il venditore dovrà comunicare il regime al quale sarà assoggettata la vendita.

#### **5) Compenso di mediazione**

Il diritto al compenso matura a favore dell'Agente al momento della conclusione del contratto e cioè al momento della conoscenza da parte del proponente dell'avvenuta accettazione della proposta da parte della controparte.

Il compenso verrà corrisposto all'Agente al momento della sottoscrizione del contratto preliminare o comunque entro 15 giorni dal perfezionamento della proposta di acquisto.

La provvigione sarà comunque dovuta nel caso di vendita effettuata, anche dopo la scadenza del presente incarico, a persone segnalate dall'agente immobiliare e risultanti da comunicazione scritta a mezzo racc. a/r o telefax.

Analogamente, qualora il Mediatore procuri una proposta non corrispondente alle condizioni indicate dal Cliente, lo stesso dovrà corrispondergli nel termine di 15 giorni dalla accettazione della proposta stessa, a titolo di provvigione, la stessa percentuale + iva di mediazione sul prezzo accettato.

#### **6) Esecuzione dell'incarico**

Al fine di consentire l'esecuzione dell'incarico il Venditore autorizza l'Agente ad avvalersi, a proprie spese se non diversamente pattuito per iscritto, di banche dati e di agenti esterni alla propria organizzazione.

L'Agente effettua una valutazione commerciale del bene, determinandone il più probabile valore di mercato, sulla base del quale il Venditore determinerà il prezzo di vendita.

Il Venditore autorizza l'Agente ad eseguire visite e sopralluoghi con potenziali interessati.

L'Agente si impegna, a propria cura e spese, a promuovere la vendita dell'immobile per mezzo di periodici del settore, del sito internet e della propria vetrina, selezionando i potenziali clienti e provvedendo tempestivamente ad informare il Cliente delle trattative in corso, e le parti contraenti delle relative accettazioni della proposta di acquisto, consigliando e assistendo il Cliente in tutte le fasi di lavoro fino alla stipulazione dell'atto notarile di compravendita.

Con l'accettazione del presente incarico, l'Agenzia si obbliga a:

- impegnare la propria organizzazione a promuovere diligentemente la vendita o l'acquisto con i mezzi commerciali ritenuti più opportuni;
- comunicare al Cliente, ai sensi dell'art.1759 c.c., tutte le circostanze note relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare che possono influire sulla sua conclusione;
- trasmettere al Cliente tempestivamente le proposte di acquisto efficaci e conformi al presente incarico;
- fornire ad entrambe le parti l'assistenza fino all'atto notarile;
- non richiedere un prezzo di vendita diverso da quello stabilito nell'incarico;
- dietro richiesta del Venditore, l'Agente fornirà informazioni sul lavoro svolto;
- rispettare il codice deontologico dell'Associazione di categoria.

## **7) Modalità dell'incarico**

### **7a) Incarico in Esclusiva**

In tal caso il Venditore si obbliga a non conferire incarico ad altre agenzie immobiliari né a terzi, né a vendere l'immobile direttamente o per interposta persona, per tutto il periodo di vigenza dell'incarico. Eventuali interessati all'acquisto entrati in contatto direttamente con il Venditore, saranno tempestivamente segnalati all'Agente affinché ne segua la trattativa.

La violazione dell'obbligo di esclusiva, sia nel caso di vendita conclusa tramite altre agenzie, sia nel caso di vendita direttamente effettuata dal Venditore, comporterà il pagamento da parte dello stesso di una penale pari al 50% della provvigione pattuita.

### **7b) Incarico non in Esclusiva**

In tal caso, il Venditore potrà vendere l'immobile direttamente o tramite altre agenzie immobiliari senza nulla dovere all'Agente a titolo di provvigione.

Il Venditore, si obbliga in tale ipotesi a comunicare l'avvenuta accettazione di una proposta di acquisto immediatamente e comunque non oltre un giorno lavorativo successivo.

## **8) Proposta di acquisto**

Il Venditore autorizza l'Agente:

- a far sottoscrivere agli aspiranti acquirenti proposte di acquisto dirette alla conclusione di un preliminare di compravendita, che a seguito dell'accettazione da parte del Venditore, determinerà il perfezionamento del contratto anche ai fini dell'art. 2932 cod.civ.;
- a comunicarne allo stesso/a l'avvenuta accettazione;
- a ricevere e a trattenere fiduciarmente ed infruttiferamente gli eventuali titoli di credito non trasferibili intestati al Venditore al quale dovranno essere consegnati a titolo di caparra confirmatoria dopo che l'aspirante acquirente avrà avuto conoscenza dell'accettazione del Venditore; ovvero dovranno essere restituiti agli aspiranti acquirenti in caso di mancata accettazione.

## **9) Privacy**

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 (Codice della Privacy) l'Agente informa il Cliente Interessato che presso i propri uffici sono trattati i seguenti dati: nome e cognome, codice fiscale, indirizzo e recapiti telefonici, situazioni bancarie relative a mutui/leasing e finanziamenti, condizioni di diritto degli immobili.

Tali dati verranno trattati e conservati presso gli uffici dell'Agente in formato cartaceo ed al solo fine dello svolgimento dell'incarico conferito.

Alla scadenza dell'incarico l'Interessato potrà richiedere all'Agente la cancellazione o il blocco dei dati ai sensi dell'art. 7 del Codice della Privacy.

Titolare del trattamento è l'Agente Eugenia Zanfi, titolare dell'agenzia "Abitare su Misura" alla quale sarà possibile rivolgersi per l'esercizio dei diritti di cui all'art. 7 del Codice.