

*INCARICO  
DI MEDIAZIONE PER  
VENDITA CON PENALE A CARICO  
DELL'AGENZIA IMMOBILIARE*



LA FORMULA PER VENDERE LA TUA CASA



H2OME®, LA FORMULA PER VENDERE LA TUA CASA è un marchio de L'Immobiliare di Casa srl  
CF/PIVA - Registro Imprese di Roma: 11979491005 - Cap. sociale 10.000.00 € i.v. - REA Roma 1341256



Via Lovanio, 16  
00198 - Roma



**H2OME®**

+39 06 45 42 80 20  
+39 06 45 42 80 21

info@h2ome.casa  
www.h2ome.casa



Il sottoscritto/i \_\_\_\_\_ nat 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 **H2OME S.r.l.** con sede in Roma, Via Lovanio n°16, Cod. Fisc. 11979491005 Iscritta al Registro delle Imprese e della CCIAA di ROMA al n°REA 1341256. PEC: [h2omesrl@pec.it](mailto:h2omesrl@pec.it) in seguito denominata "Agenzia Immobiliare"

#### INCARICO DI MEDIAZIONE CON PENALE A CARICO DELL'AGENZIA IMMOBILIARE

Affinché procuri un acquirente per l'immobile sotto descritto, alle condizioni di seguito indicate:

#### 1.DESCRIZIONE IMMOBILE

Comune \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_  
Proprietà intestata a \_\_\_\_\_ Destinazione d'uso \_\_\_\_\_  
Composizione \_\_\_\_\_

Atto di Provenienza \_\_\_\_\_  
**Dati Catastali:** Foglio \_\_\_\_\_ Mappale \_\_\_\_\_ Sub \_\_\_\_\_ categ. cat. \_\_\_\_\_ classe \_\_\_\_\_ vani \_\_\_\_\_ mq \_\_\_\_\_ rendita € \_\_\_\_\_  
e Foglio \_\_\_\_\_ Mappale \_\_\_\_\_ Sub \_\_\_\_\_ categ. cat. \_\_\_\_\_ classe \_\_\_\_\_ vani \_\_\_\_\_ mq \_\_\_\_\_ rendita € \_\_\_\_\_  
 libero  occupato dal proprietario e libero al rogito  Locato al canone annuo attuale di € \_\_\_\_\_ (euro) con contratto scadente il \_\_\_\_\_

Il Venditore consegna all'agenzia all' Agenzia Immobiliare **H2OME S.r.l.** i seguenti documenti :  
 copia Atto di Provenienza  copia planimetria catastale  regolamento condominio  ACE/ APE  
Altro \_\_\_\_\_

Il Venditore si obbliga a fornire all' Agenzia Immobiliare tutta la documentazione necessaria per l'espletamento del presente incarico.

#### 2.DICHIARAZIONI DEL VENDITORE

Il Venditore dichiara che l'immobile è:  
con riguardo alla conformità alle norme edilizie e urbanistiche \_\_\_\_\_

con riguardo alla conformità degli impianti alle normative vigenti \_\_\_\_\_

con riguardo alla esistenza di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli \_\_\_\_\_

con riguardo all' APE (Attestato Prestazione Energetica) da predisporre a cura del Venditore entro il \_\_\_\_\_  
con riguardo all' intestazione della ditta catastale e conformità della planimetria \_\_\_\_\_  
con riguardo alle spese condominiali: • spese gestione ordinaria circa € \_\_\_\_\_ (euro) \_\_\_\_\_ ) annui  
• spese straordinarie deliberate nell'ultimo esercizio circa € \_\_\_\_\_ (euro) \_\_\_\_\_ )

#### 3.PREZZO DI VENDITA RICHIESTO

€ \_\_\_\_\_ (euro) \_\_\_\_\_ ) comprendente il residuo capitale \_\_\_\_\_  
il residuo capitale \_\_\_\_\_ mutuo di € \_\_\_\_\_ (euro) \_\_\_\_\_ ) alla data del \_\_\_\_\_  
come quantificato di comune accordo fra il Venditore e l'Agenzia Immobiliare tenendo conto dei valori alla data odierna del Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia dell' Entrate (OMI) al quale non sarà apportata alcuna maggiorazione del prezzo di vendita.

Nel caso in cui ai fini della trattativa, l'immobile venga venduto con una maggiorazione di prezzo, l'eventuale corrispettivo maggiorato di vendita sarà di totale pertinenza del Venditore, e, pertanto, la provvigione maturata quale compenso all'Agenzia Immobiliare come concordata al successivo art 4), sarà calcolata sull'effettivo prezzo di vendita.

#### 4.COMPENSO DI MEDIAZIONE

Provvigione del % \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ per cento) + IVA sul prezzo di vendita. Il compenso maturerà all'avvenuta conoscenza da parte dell'acquirente dell'accettazione della proposta di acquisto e sarà corrisposto dal Venditore all'Agenzia Immobiliare alla data convenuta per il pagamento previsto al successivo punto 7) (contratto preliminare) o, in mancanza di questo, entro 30 giorni dalla data di accettazione della proposta di acquisto.

#### 5.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 Venditore.

#### 6.PROPOSTA DI ACQUISTO

L'Agenzia Immobiliare è autorizzata a far sottoscrivere agli aspiranti acquirenti una proposta di acquisto, e a comunicare agli stessi l'avvenuta accettazione: a ricevere e trattene 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.

#### 7.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. In tale occasione, sarà facoltà delle parti contraenti riprodurre, il contenuto della proposta di acquisto al fine di aggiungergli gli aspetti non disciplinati della stessa (contratto preliminare).  
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.

#### 8.ATTO NOTARILE

L'atto notarile dovrà essere stipulato entro \_\_\_\_\_ giorni dal perfezionamento del contratto preliminare. 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 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 ed in regola con il pagamento delle spese condominiali, come risultante da dichiarazione dell'Amministratore di condominio.

#### 9.CONSEGNA DELL'IMMOBILE

L'immobile sarà consegnato alla data del \_\_\_\_\_, libero da persone e cose (salvo il caso in cui sia occupato da inquilino).

#### 10.ESCLUSIVA

Il presente incarico viene conferito in esclusiva: il Venditore si impegna a non conferire l'incarico ad altre agenzie immobiliari, né a terzi, né a vendere l'immobile o stipulare un contratto preliminare per tutto il periodo di validità dell'incarico. La violazione dell'obbligo di esclusiva, sia nel caso di conferimento di incarico ad altre agenzie e/o a terzi, che per il caso di vendita effettuata direttamente dal Venditore, comporterà il pagamento della penale prevista al successivo punto 11, fatto salvo maggior danno.

#### 11.CLAUSOLA PENALE A CARICO DEL VENDITORE

Una penale sarà dovuta dal Venditore all'Agenzia Immobiliare nella misura e per i casi indicati:  
Penale pari alla provvigione sopra pattuita all'Art.4 del presente incarico di vendita immobiliare nei seguenti casi: recesso dall'incarico prima della sua naturale scadenza; rifiuto del Venditore di consentire l'esecuzione del presente incarico e di accettare una proposta conforme al 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 altre agenzie immobiliari o a terzi: vendita o promessa di vendita effettuata anche dopo la scadenza al presente incarico, a persone segnalate dall'Agenzia Immobiliare.

#### 12.CLAUSOLA PENALE A CARICO DALL'AGENZIA IMMOBILIARE

Nel caso in cui il prezzo di vendita richiesto sia quello di cui al precedente Articolo 3), salvo diverso accordo tra le parti, il Venditore avrà diritto di applicare una penale ("Penale") a carico dell'Agenzia Immobiliare in una delle misure di seguito indicate:  
 a. € 3.000,00 (Euro tremila/00), se il prezzo di vendita richiesto è pari o inferiore a € **650.000,00 (Euro seicentocinquantamila/00)**  
 b. € 6.000,00 (Euro Seimila/00), se il prezzo di vendita richiesto è superiore ad € **650.000,00 (Euro seicentocinquantamila/00)**.  
Nel caso in cui, entro il termine di mesi 6 (sei) dalla data di sottoscrizione del presente incarico, l'Agenzia Immobiliare non riceva alcuna proposta di acquisto dell'immobile descritto al precedente punto 1) per un importo di almeno € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_), pari al valore massimo dello stesso immobile come quantificato sulla base dei già richiamati valori OMI dell'Agenzia delle Entrate alla data odierna. A garanzia del puntuale pagamento della Penale, L'Agenzia Immobiliare informa il Venditore di avere depositato presso lo Studio di Consulenza Societaria e Tributaria di Roma nella persona dell'Avv.to Massimo Maira sito in Roma in Via Antonio Bertolini, 44, tel. 06 8088610 e/o presso \_\_\_\_\_ sito in Via \_\_\_\_\_ Roma, nella persona di \_\_\_\_\_ un assegno circolare intestato allo stesso Venditore, di importo di  € 3.000,00 (Euro tremila/00),  € 6.000,00 (Euro seimila/00), ("Assegno") e di avere conferito mandato ("Mandato") al medesimo Studio di consegnarlo al Venditore alla scadenza suindicata, ricorrendone i presupposti. Copia dell'Assegno e del Mandato vengono consegnati al Venditore. Resta inteso che il Venditore non avrà diritto di applicare la Penale qualora, nel suindicato termine di mesi sei (6) dovesse accettare una proposta di acquisto dell'immobile ad un prezzo inferiore rispetto al valore OMI dell'immobile come indicato al precedente articolo.

#### 13.CORRISPONDENTI

L'agenzia immobiliare è autorizzata ad avvalersi di banche dati e di agenti esterni alla propria organizzazione, purché abilitati ai sensi della Legge 39/89 e successive modifiche ed integrazioni ed è autorizzata a diffondere foto e planimetrie sia in forma cartacea che telematica.  
L'Agenzia Immobiliare:  è  non è autorizzata ad esporre il cartello di vendita in loco

#### 14.OBBLIGHI DELL'AGENZIA IMMOBILIARE

Con l'accettazione del presente incarico l'Agenzia 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 mediatrice effettuata; e) predisporre a richiesta delle parti ogni atto negoziale ritenuto necessario per il perfezionamento dell'affare; f) effettuare le visure relative all'assistenza

di iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data dell'atto di provenienza; g) fornire ad entrambi le parti la propria assistenza fino all'atto notarile; h) non richiedere un prezzo di vendita diverso da quello stabilito al punto 3); i) 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.

#### 15. DELEGA DEL VENDITORE

Il Venditore si obbliga a conferire all'agenzia Immobiliare le eventuali deleghe necessarie all'espletamento dell'incarico.

#### 16.COMUNICAZIONI ED ACCETTAZIONE DELL'INCARICO

Il Venditore autorizza l'Agenzia Immobiliare ad effettuare tutte le comunicazioni inerenti e conseguenti al presente incarico, alternativamente, al seguente n°tel 06/45428020/21 e/o per iscritto a mezzo lettera raccomandata A.R., al domicilio sopra indicato o mail /certificata al seguente indirizzo di posta elettronica: [h2omesrl@pec.it](mailto:h2omesrl@pec.it). L'Agenzia Immobiliare comunicherà la propria accettazione, qualora quest'ultima non sia contestuale al conferimento dell'incarico, entro 10 giorni dalla sottoscrizione dello stesso.

Luogo e data \_\_\_\_\_

Agenzia Immobiliare per accettazione 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: art.4) Compenso di mediazione all'Agenzia Immobiliare; art.5) durata dell'incarico; art.10) incarico in esclusiva art.11) penali a carico dell'Venditore; art.12) penali a carico dell'Agenzia Immobiliare*

Firma Venditore \_\_\_\_\_