

Conferimento incarico di mediazione per la vendita in esclusiva

Con la presente scrittura privata tra il Sig. **BAIARDI GIUSEPPE** nato a Cesena (FC) il 23.02.1956, codice fiscale BRD GPP 56B23 C573B residente a Cesena (FC) via Renzo Balestra n.41, tel./cell. 347.4721575, e-mail: baiardigiuseppe1956@gmail.com di seguito nominato come "Venditore" rappresentato da **BAIARDI MATTIA** tel./cell. 328.4182367, e-mail: mattia.constudio@gmail.com.

L'Agenzia Rubboli ufficio di Lido di Classe (RA) via Vasco de Gama 17, legalmente rappresentata dal titolare Rubboli Raul, agente immobiliare iscritto alla CCIAA di RA al n.: RBBRLA49H12H199E, e REA: n. RA-84037, di seguito nominato come "Agente", si conviene e stipula quanto segue:

1. Incarico. Il Venditore, nella sua veste di proprietario, conferisce all'Agente l'incarico di reperire un acquirente per l'immobile posto nel Comune di Cervia (RA), località Milano Marittima, **Condominio Donatello viale Milano n.55, Piano Terra**, e costituito da un appartamento di civile abitazione composto da: soggiorno angolo cottura, due camere da letto, bagno, ripostiglio, portico antistante ingresso di proprietà e posto auto nell'area condominiale; identificato con i seguenti dati catastali:

Comune di Ravenna, Foglio 26, Particella 1611, Sub 2, Cat. A/4, Classe 4, Consist.: 4,5 vani, Rendita € 418,33.

2. Condizioni dell'immobile. Il Venditore dichiara e garantisce:

- La parte venditrice dichiara che per quanto riguarda la conformità dell'immobile alle previsioni in materia di edilizia e urbanistica, non produrrà a sua cura e spesa nessun certificato riguardo all'immobile oggetto della vendita.
- L'assenza di trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali, vincoli e gravami di qualsiasi specie, privilegi, anche fiscali, senza alcune eccezioni ad eccezione di
- Che gli impianti sono conformi alle rispettive normative vigenti al momento della loro esecuzione, e di essere/non essere in possesso delle opportune dichiarazioni di conformità.
- Che l'immobile NON/è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, che il proprietario garantisce di produrla entro la data del rogito.
- Il Venditore si obbliga a comunicare tempestivamente all'Agente ogni eventuale variazione che dovesse intervenire con riguardo alle condizioni materiali e giuridiche dell'immobile.
- Il venditore dichiara inoltre che l'immobile sarà ceduto con l'arredo in esso presente senza gli effetti personali.

3. Durata dell'incarico: L'incarico decorre da oggi, e terminerà automaticamente il **31.12.2026**, senza facoltà di recesso anticipato e senza necessità di disdetta alcuna.

4. Esclusività. L'incarico è conferito in esclusiva, per cui il Venditore s'impegna a concludere il contratto esclusivamente per mezzo dell'Agente. Eventuali interessati all'acquisto reperiti dal Venditore dovranno quindi essere tempestivamente segnalati all'Agente, affinché sia lo stesso a seguire la trattativa.

5. Contenuto dell'incarico e condizioni della compravendita. Il Venditore incarica l'Agente ad adoperarsi per procurare proposte d'acquisto che il venditore s'impegna ad accettare e a far accettare ad altri eventuali aventi diritto oltre sé stesso, dirette alla conclusione di un contratto preliminare di compravendita alle seguenti condizioni:

prezzo di richiesta al pubblico €310.000,00 (euro trecentodiecimila/00) trattabili entro il limite del prezzo minimo di realizzo fissato in € 290.000,00 (euro duecentonovantamila/00) al lordo dei costi d'agenzia.

Il prezzo minimo dovrà essere corrisposto indicativamente secondo le seguenti modalità:

caparra € (euro /00) al preliminare e saldo di €. (euro /00) al momento della sottoscrizione dell'atto pubblico notarile di compravendita che dovrà essere concluso entro e non oltre 90 (novanta) giorni dal preliminare e da versarsi mediante assegni circolari o bonifici bancari anche previo accensione di mutuo richiesto dall'acquirente. Quest'ultimo potrà pertanto avvalersi di mutui e finanziamenti, nel qual caso la proposta potrà essere condizionata al loro conseguente ottenimento.

L'Agente ha facoltà di non ritirare ulteriori proposte d'acquisto quando sia pendente una trattativa con clienti che abbiano già sottoscritto una proposta. L'Agente, nella gestione del presente incarico, ha facoltà d'avvalersi della collaborazione di altre agenzie, per cui le obbligazioni assunte nel presente incarico persisteranno anche nell'ipotesi in cui la proposta d'acquisto venga ritirata da un'altra agenzia.

Il Venditore manifesta sin d'ora la propria adesione affinché depositi fiduciari gratuiti ed infruttiferi rilasciati tramite assegni a loro intestati da possibili Acquirenti, vengano consegnati nelle mani dell'Agente affinché sia quest'ultimo a custodirli fino al momento in cui potranno essere messi nella legittima disponibilità dei Venditori.

Il Venditore si dichiara edotti che in applicazione all'art.1, c.63, L.147/2013 è facoltà dell'acquirente avvalersi del così detto "deposito prezzo". Resta inteso che nel caso in cui l'acquirente opti per il "deposito prezzo", saranno a carico di quest'ultimo tutti gli oneri aggiuntivi, compresi i compensi notarili discendenti da tale ulteriore attività.

6. Obblighi dell'Agente. L'Agente, considerata l'esclusività dell'incarico conferitogli, tenuto conto che in vista di tale esclusività ha effettuato una valutazione commerciale del bene determinandone il più probabile valore di mercato, e che sulla base di tale valutazione il Venditore ha determinato il prezzo indicato al precedente punto 5), s'impegna a propria cura e spese a:

- a) consigliare ed assistere i Venditori nelle attività necessarie a procurare la documentazione di cui al successivo punto 8); in relazione a questo adempimento, l'Agente deve intendersi autorizzato a chiedere la consultazione e il rilascio di documenti all'Agenzia del Territorio, all'Amministratore Condominiale e ad altri soggetti ed Enti;
- b) promuovere la vendita dell'immobile, secondo le modalità d'uso e l'ordinaria diligenza del professionista, servendosi dell'intera propria organizzazione e, in particolare, pubblicizzare l'offerta di vendita dell'immobile a mezzo di pubblicazioni di settore o altri idonei mezzi pubblicitari, fra cui l'inserimento in banche-dati e, ove possibile, in siti Internet.
- c) fornire al Venditore, su sua richiesta, tutte le informazioni che lo stesso riterrà d'acquisire circa l'attività svolta;
- d) provvedere con sollecitudine per conto del Venditore a comunicare a chi abbia manifestato una proposta d'acquisto, l'eventuale avvenuta accettazione da parte dei Venditori, anche a mezzo fax, e-mail ordinaria, telegramma, raccomandata a.r., o PEC;
- e) prestare la propria assistenza al Venditore anche successivamente alla sottoscrizione del contratto preliminare, fino alla stipula dell'atto pubblico notarile di compravendita;
- f) svolgere specificatamente le seguenti ulteriori attività: mettere cartello.

7. Spese. L'Agente, sempre considerata l'esclusività dell'incarico conferitogli, assume il carico di tutte le spese concernenti le attività di cui al punto 6). Il venditore, per parte sua, incarica l'Agente a compiere le seguenti ulteriori attività straordinarie: nessuna.

8. Documentazione. I Venditori si obbligano a fornire all'Agente in tempi brevi, direttamente o tramite terzi, in ogni caso a proprie spese, tutta la documentazione necessaria per l'espletamento del presente incarico (atto di provenienza, planimetrie catastali, concessioni/licenze edilizie, eventuali varianti, certificato d'abitabilità/agibilità, documentazione concernente eventuali condoni edilizi e/o concessioni in sanatoria, attestazione di conformità degli impianti alle disposizioni di legge, Attestato di Prestazione Energetica (APE), nonché una Relazione tecnica di conformità edilizia/urbanistica rilasciata da tecnico abilitato, e quant'altro necessario per l'adempimento dell'obbligo di cui al punto 6).

9. Visite all'immobile: il Venditore s'impegna a rendere possibile, a semplice richiesta anche verbale, visite dell'immobile da parte dell'Agente o suoi incaricati, accompagnati da potenziali acquirenti. A tale scopo consegna all'Agente copia delle chiavi dell'immobile.

10. Compenso dell'Agente:

- a) già soltanto per il fatto che l'Agente abbia procurato, anziché la conclusione diretta del contratto di compravendita, una "Proposta d'acquisto/Intesa preliminare" corrispondente alle condizioni indicate al punto 5), il Venditore si obbliga a corrispondere un compenso pari al **2% (duepercento) + IVA** del prezzo di compravendita indicato nella proposta, secondo le seguenti modalità:
 - in caso di rifiuto a sottoscrivere per accettazione la "Proposta d'acquisto/Intesa preliminare" seppur corrispondente alle condizioni indicate al punto 5), nel momento stesso della manifestazione di tale rifiuto;
 - in caso d'accettazione della "Proposta d'acquisto/Intesa preliminare", all'atto della sottoscrizione del contratto preliminare;
- b) qualora l'Agente procuri invece una "Proposta d'acquisto/Intesa preliminare" di valore inferiore alle condizioni di cui al punto 5), il Venditore sarà obbligato a compensare l'Agente solo nel caso d'accettazione della proposta medesima, con una somma calcolata sulla base della stessa percentuale + IVA sopra indicata, applicata al prezzo convenuto per la compravendita, che sarà corrisposta all'atto della sottoscrizione del contratto preliminare.
- c) Ai sensi dell'art. 1755 c.c., il compenso sarà dovuto all'Agente anche nel caso di conclusione della compravendita dell'immobile in un momento successivo alla scadenza del presente incarico e suoi eventuali rinnovi, qualora il contratto venga concluso con 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 l'immobile è stato offerto, illustrato o fatto visitare.

11. Clausola penale: laddove il venditore si renda inadempiente agli impegni di cui al presente incarico a fronte dell'attività svolta dall'Agente, sarà tenuto a versare:

- a) una somma pari all'intero compenso che sarebbe dovuto nel caso di presentazione di una proposta corrispondente alle condizioni di cui al punto 5), nel caso i Venditori non rispettino il vincolo dell'esclusività di cui al punto 4);
- b) una somma pari ai 4/5 (quattro/quinti) delle provvigioni pattuite in caso di violazione dell'impegno d'accettazione di una "Proposta d'acquisto/Intesa preliminare" che rispetti le condizioni previste al punto 5-a). del presente incarico;
- c) una somma pari al 50% del compenso che sarebbe stato dovuto nel caso di presentazione di una proposta corrispondente alle condizioni di cui al punto 5), se emerge che i Venditori abbiano comunicato circostanze false o incomplete concernenti l'immobile, nonché l'inadempimento degli obblighi di cui ai punti 2, 8.

12. Obblighi di verifica della clientela: il venditore prende atto del dovere che su di lui grava ai sensi dell'art.21 del D.Lgs. n.231 del 21/11/2007 (Normativa Antiriciclaggio) e modifiche successive, 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.

13. Privacy: il Venditore dichiara di aver preso visione dell'informativa e, preso atto di essa, in base al Regolamento UE 679/2016 autorizza il trattamento dei suoi dati personali per le finalità connesse allo svolgimento delle attività necessarie all'espletamento del presente incarico.

NOTE: _____

Li 23/03/2026, presso gli uffici dell'Agente/Agenzia, in Lido di Classe

il Venditore

l'Agente

Ai fini degli artt. 1341 e 1342 c.c., vengono specificatamente approvati i punti 2. (Condizioni immobile). 4. (esclusività), 5. (Contenuto incarico e condizioni compravendita), 10. (compenso dell'Agente), 11. (Clausola penale).

Li 23/03/2026, presso gli uffici dell'Agente/Agenzia, in Lido di Classe

il Venditore

l'Agente