



**il funzionario
italcase,
il tuo consulente
immobiliare.**



FRANCHISING NETWORK www.italcase.it

Il fascicolo della mediazione ItalcasE 2.0 Informativa alla clientela

Il fascicolo della mediazione ItalcasE 2.0 è un documento atto ad informare ed a guidare il Cliente, in modo chiaro ed inequivocabile, su tutti i principi, le regole ed i servizi messi a disposizione dalle agenzie affiliate ItalcasE.

L'intento del fascicolo è quello di informare il Cliente di tutte le caratteristiche del servizio offerto dalle Agenzie Affiliate al Network ItalcasE, basato su valori fondamentali che garantiscono sicurezza, trasparenza, velocità e professionalità

- Chi siamo, ItalcasE il franchising immobiliare 2.0pag.1
- Il Mediatore e la mediazione immobiliare.....pag.2
- I Servizi delle Agenzie Affiliate a Marchio ItalcasEpag.3
- Libretto casa, il check up per la certificazione dell'immobile.....pag.5
- Piano Marketingpag.6
- Come accedere ai servizi del Network ItalcasE..... pag.7
- Penali..... pag.7
- Customer Care..... pag.8

CHI SIAMO, ITALCASE IL FRANCHISING IMMOBILIARE 2.0

Dalla passione e dal desiderio di innovare il settore immobiliare, a Milano prende forma il progetto ItalcasE Network.

L'idea dei fondatori è quella di sfruttare una ventennale esperienza per innovare il settore immobiliare attraverso una nuova concezione di attività immobiliare in franchising.

La società, partecipata dal gruppo Itaimprese, si pone come obiettivo quello di diventare in Italia l'unica realtà operante nel settore immobiliare che si differenzia dai competitor per l'innovativo sistema MLS sul quale si poggiano tutte le Agenzie affiliate.

Il sistema MLS si basa sulla gestione di un portafoglio immobili condiviso a livello locale, nazionale e internazionale attraverso l'uso di una piattaforma digitale, e sulla collaborazione tra Agenti Immobiliari.

Avvalendosi, inoltre, di una rete di Agenti e Consulenti Immobiliari qualificati, offre un servizio di consulenza che affianca il Cliente in tutto il suo percorso di acquisto o vendita di un immobile con l'obiettivo di fornire una gestione efficace, veloce e trasparente della trattativa.





il funzionario
italcase,
il tuo consulente
immobiliare.



FRANCHISING NETWORK www.italcase.it

IL MEDIATORE E LA MEDIAZIONE IMMOBILIARE

Il Codice Civile disciplina la mediazione negli articoli 1754 – 1765 definendo il mediatore come “*colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza*”.

Caratteristiche principali della mediazione immobiliare sono:

- Imparzialità e neutralità: l'attività di mediazione non deve essere legata da un precedente rapporto di dipendenza, collaborazione o rappresentanza
- Compito del Mediatore: favorire la conclusione dell'affare mediando tra le parti e risolvendo eventuali divergenze oltre a mettere a disposizione delle stesse le proprie competenze;
- Professionalità: il Mediatore Immobiliare deve svolgere la propria attività con la scrupolosità e la preparazione richiesta a un operatore professionale;
- Diritto alla provvigione: il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti se l'affare è concluso per effetto del suo intervento;
- Conclusione dell'affare immobiliare: l'affare si intende concluso quando le parti si obbligano alla stipula di un contratto definitivo di compravendita;
- Determinazione della Provvigione: salvo diversa pattuizione, solitamente è calcolata in percentuale sul prezzo di vendita dell'affare concluso e viene corrisposta da entrambe le parti;
- Spese sostenute dal Mediatore: l'Agenzia Affiliata ItalcasE, ha diritto solo al rimborso delle spese convenute, in caso di mancata vendita, salvo diverso accordo;
- Moduli e formulari: in ottemperanza al disposto formativo l'Agenzia Affiliata ItalcasE deposita presso le Camere di Commercio i moduli e i formulari utilizzati per l'attività (ad es. incarico di mediazione per vendita immobiliare, proposta di acquisto, etc....).





il funzionario
italcase,
il tuo consulente
immobiliare.



FRANCHISING NETWORK www.italcase.it

I SERVIZI DELLE AGENZIE AFFILIATE A MARCHIO ITALCASE

Le Agenzie Affiliate a Marchio ItalcasE, mettono a disposizione dei propri Clienti:

- Un portafoglio immobili selezionati per incontrare ogni tipo di richiesta e soddisfare qualsiasi esigenza
- Innovativi servizi per acquistare o vendere un immobile con adeguato Piano Marketing;
- Una rete di Agenti e Collaboratori qualificati che offrono assistenza e consulenza in tutte le fasi della trattativa di compravendita di un immobile prestando la propria assistenza alle parti sino alla conclusione dell'affare (proposta d'acquisto firmata da entrambe le parti) e, se richiesta, fino alla stipula dell'atto notarile di compravendita;
- il servizio ItalcasE Approved, ovvero il Libretto Casa che consente di avere un check up completo per la certificazione dell'immobile che si vuole vendere o comprare.

Incarico di mediazione per vendita immobiliare

Con il conferimento dell'incarico di mediazione per la vendita immobiliare, l'Agenzia Affiliata ItalcasE si impegna a:

- Visionare e valutare l'immobile, offrendo al cliente il servizio Libretto Casa per avere un checkup completo per la certificazione dell'immobile che permetta di presentarlo al meglio sul mercato
- Impegnare la propria organizzazione, anche avvalendosi di siti Internet, sistemi informatici e banche dati, agenti, collaboratori, procacciatori ad essa collegati per promuovere la vendita con adeguato Piano Marketing
- accompagnare i potenziali acquirenti a visitare l'immobile e a comunicare al conferente/venditore, a semplice richiesta, informazioni sull'attività di mediazione svolta.
- compilare e far sottoscrivere agli aspiranti acquirenti offerte e/o proposte di acquisto, ricevendo e trattenendo per conto del conferente/venditore somme rilasciate a titolo di deposito fiduciario, dandone comunicazione al conferente/venditore
- Informare il potenziale acquirente dell'intervenuta accettazione, ovvero del rifiuto, da parte del conferente/venditore della proposta d'acquisto formulata





il funzionario
italcase,
il tuo consulente
immobiliare.



FRANCHISING NETWORK www.italcase.it

- prestare, se richiesta, assistenza alle parti anche successivamente alla conclusione dell'affare (proposta di acquisto controfirmata da entrambe le parti), fino alla stipula dell'atto notarile di compravendita.
- Fornire, a scadenza incarico, dettagliato elenco contatti e trattative effettuate.

Durata dell'incarico

L'incarico di mediazione per vendita immobiliare avrà vigore dalla data della sua sottoscrizione fino a scadenza stabilita. Alla scadenza di detto termine il conferente avrà la possibilità di valutare l'impegno e la qualità dell'attività svolta e decidere di disdire ove non intendesse procedere con il conferimento dell'incarico. Diversamente l'incarico s'intenderà rinnovato.

Condizioni dell'incarico e principali condizioni economiche

L'incarico può essere conferito in esclusiva o non in esclusiva.

Precisamente le opzioni previste per il conferimento dell'incarico sono :

- A. Incarico non in esclusiva, con scadenza rinnovabile, con provvigione pari al 5% / 6% più IVA, sul prezzo di vendita accettato e Piano Marketing a carico dell' Agenzia Affiliata ItalcasE in caso di conclusione dell'affare
- B. Incarico in esclusiva, con scadenza rinnovabile, con provvigione pari al% più IVA sul prezzo di vendita accettato e Piano Marketing a carico dell' Agenzia Affiliata ItalcasE in caso di conclusione dell'affare
- C. Incarico con Libretto Casa "ItalcasE Approved" in esclusiva con provvigione pari al 3% più IVA sul prezzo di vendita accettato e Piano Marketing a carico dell' Agenzia Affiliata ItalcasE in caso di conclusione dell'affare
- D. Incarico con Libretto Casa "ItalcasE Approved", non in esclusiva, con provvigione pari al 5% più IVA sul prezzo di vendita accettato e Piano Marketing a carico dell' Agenzia Affiliata ItalcasE in caso di conclusione dell'affare

Con l'incarico in esclusiva, il Cliente ha un unico professionista dedicato al proprio immobile, con il vantaggio di avere un unico interlocutore cui affidarsi per tutti gli aspetti e per tutte le fasi fino alla compravendita.





il funzionario
italcase,
il tuo consulente
immobiliare.



FRANCHISING NETWORK www.italcase.it

Condizioni della compravendita/acquisto

In sede di sottoscrizione dell'incarico, con l'ausilio ed il supporto dell'Agente Immobiliare, vengono definite con il conferente/venditore

- le caratteristiche dell'immobile;
- l'eventuale situazione locativa;
- le condizioni di prezzo,
- le modalità di pagamento, le eventuali condizioni ritenute dal Cliente necessarie per il buon fine dell'affare.

LIBRETTO CASA, il check up completo per la certificazione dell'immobile previsto con il sistema "ItalcasE Approved"

Che si voglia vendere, comprare o permutare, il sistema CERTIFICATO "ItalcasE Approved", consente un check up preventivo necessario al buon esito di ogni trattativa immobiliare. La certezza di acquistare in garanzia da un gruppo affidabile che, avvalendosi di professionisti, consente l'acquisto sicuro. Da qui nasce "ItalcasE Approved" che con il Libretto Casa, realizza un dossier completo, contenente tutte le informazioni sull'immobile, necessarie per una compravendita priva di imprevisti.

Un unico documento contenente gli 11 rigidi controlli che caratterizzano il sistema ItalcasE Approved:

1. RELAZIONE con descrizione dettagliata delle caratteristiche del fabbricato e dell'immobile
2. ELENCO DOCUMENTI comprovanti la regolarità urbanistica ed edilizia
3. TITOLO DI PROVENIENZA con tutti i dati relativi all'atto di provenienza che indichi la titolarità dell'immobile
4. VISURA CATASTALE con i dati disponibili presso l' Agenzia delle Entrate per l'individuazione del bene e delle sue pertinenze
5. VISURA IPOTECARIA per accertare la presenza di eventuali vincoli o gravami
6. PLANIMETRIA dell'immobile e delle sue pertinenze con corrispondenza allo stato dei luoghi
7. FOTO interno e esterno, stabile e zona
8. APE prestazione energetica dell'immobile riportante le informazioni relative al consumo energetico
9. PERIZIA con stima commerciale dell'immobile con gli stessi parametri in uso per la concessione di eventuali finanziamento, rilasciata da perito abilitato
10. CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI con valutazione dello stato e raccolta delle certificazioni
11. ATTESTAZIONE AMMINISTRATORE CONDOMINIO con l'indicazione dello stato dei pagamenti delle spese di gestione sia ordinaria che straordinaria





il funzionario
italcase,
il tuo consulente
immobiliare.



FRANCHISING NETWORK www.italcase.it

L' Agenzia Affiliata ItalcasE metterà a disposizione del Cliente il Libretto Casa telematicamente, ad eccezione dell'attestato di prestazione energetica che sarà invece consegnato al Cliente in originale.

Il sistema certificato "ItalcasE Approved" ed il relativo Libretto Casa è un servizio opzionali a pagamento ed ha un costo di €290,00 più IVA .

Per i proprietari che aderiscono al sistema "ItalcasE Approved" è riservato un prezzo convenzionato per l'attestazione di prestazione energetica APE ad € 97,00 + IVA

Per accedere ai servizi del sistema ItalcasE Approved ed al relativo Libretto Casa il cliente dovrà consegnare una serie di documenti in suo possesso, da identificarsi eventualmente anche in sede di sopralluogo tecnico.

PIANO MARKETING

Il Piano Marketing dell' Agenzia Affiliata ItalcasE, offre l'opportunità di attivare importanti flussi di potenziali clienti acquirenti e garantisce una elevata visibilità, attraverso canali specifici in relazione alla tipologia di immobile da proporre, garantendo la massima visibilità nel mercato immobiliare.

Il Piano Marketing prevede un pacchetto di servizi atti a promuovere al meglio l'immobile, consentendo una migliore, efficace e celere commercializzazione dello stesso.

I servizi offerti:

- Valutazione di stima professionale dell'immobile
- Realizzazione servizio fotografico
- Realizzazione servizio video
- Inserimento della proposta immobiliare sul sito www.italcase.it
- Inserimento nei migliori portali nazionali ed esteri, in numero non inferiore a 30, in modalità random.
- Condivisione della proposta immobiliare con tutte le agenzie affiliate/aderenti al marchio ItalcasE,
- Diffusione dell'annuncio,delle foto e dei video dell'immobile nei Social Network più popolari (Facebook e Instagram)
- Cartellonistica pubblicitaria sull'immobile





il funzionario
italcase,
il tuo consulente
immobiliare.



FRANCHISING www.italcase.it
NETWORK

Come accedere a servizi

Il Cliente potenzialmente interessato ai servizi messi a disposizione dalle Agenzie Affiliate Italcasa per la vendita/acquisto di un immobile può manifestare il proprio interesse a essere contattato mediante i seguenti canali:

- presso una delle agenzie affiliate Italcasa
- sul sito www.italcase.it
- sui portali immobiliari su cui compaiono gli annunci delle Agenzie
- chiamando il numero 02.89954059

Libretto Casa

Per richiedere il Libretto Casa, il Cliente dovrà firmare una lettera di richiesta nella quale accetta le condizioni economiche del servizio e s'impegna a fornire la seguente documentazione necessaria per la realizzazione del dossier:

- copia dell'atto di provenienza
- visura e planimetria catastale
- regolamento condominiale, verbale ultima assemblea e riferimenti dell'amministratore (in caso di condominio)
- informazioni su impianti installati ai fini della redazione dell'APE (es. libretto di manutenzione della caldaia, documenti su impianti di condizionamento/pompe di calore, ecc).

L'Agenzia Affiliata Italcasa invierà il Libretto Casa telematicamente, mentre l'attestato di prestazione energetica sarà invece consegnato al Cliente in originale.

PENALI

Incarico non in esclusiva

Nel caso in cui l'affare non si concluda per inesatte indicazioni fornite dal conferente/venditore riguardo alle condizioni dell'immobile e ai pesi ed oneri su di esso gravanti, nonché nel caso in cui la conclusione sia impedita dall'esistenza di irregolarità urbanistico/edilizie e catastali rispetto alla normativa vigente sottaciute con dolo o colpa grave, sarà a carico del conferente/venditore una penale a favore dell'Agenzia Affiliata Italcasa pari alla provvigione prevista nelle condizioni della compravendita dall'incarico di mediazione firmato.

Incarico in esclusiva

La violazione del patto d'esclusiva, comporterà una penale pari alla percentuale convenuta dell'incarico di mediazione conferito





il funzionario
italcase,
il tuo consulente
immobiliare.



FRANCHISING www.italcase.it
NETWORK

Qualora il conferente/venditore rifiuti una proposta di acquisto conforme all'incarico, o ad i suoi formali ribassi, dovrà corrispondere all'Agenzia Affiliata ItalcasE, oltre quanto già convenuto nell'incarico conferito, una penale a titolo di lucro cessante pari al 70% delle provvigioni convenute con la parte acquirente. Verificatasi detta condizione l'Agenzia Affiliata ItalcasE, decorso il termine della validità della proposta, provvederà alla restituzione dell'assegno eventualmente ricevuto a titolo di deposito fiduciario da parte del proponente acquirente.

Nel caso di mancato perfezionamento della vendita a causa di inesatte indicazioni fornite dal conferente/venditore riguardo alle condizioni dell'immobile e ai pesi e oneri su di esso gravanti, e qualora la conclusione sia impossibilitata dall'esistenza di irregolarità urbanistico/edilizie e catastali in osservanza alla normativa vigente, sottaciute e/o sconosciute dal conferente/venditore, questi dovrà corrispondere una penale a favore dell' l'Agenzia Affiliata ItalcasE pari alla provvigione convenuta nell'incarico.

In caso di indisponibilità a consentire sopralluoghi, visite, pubblicità, esposizione cartelli sull'immobile o quant'altro necessario per l'esecuzione dell'incarico, durante il periodo di validità, il conferente dovrà corrispondere all'Agenzia Affiliata ItalcasE una penale pari alla percentuale convenuta dell'incarico di mediazione conferito .

Customer Care

Il sistema ItalcasE, nel rispetto degli obiettivi di qualità che lo contraddistingue, dedica alla soddisfazione del cliente un servizio specifico che, senza alcun costo e con semplicità, consente di poter inviare segnalazioni per la gestione dei reclami da parte del Cliente.

Il sistema ItalcasE s'impegna a:

- gestire la segnalazione, comunicandone l'esito al cliente entro 30 giorni solari dalla ricezione dello stesso
- promuovere eventuali procedure di Conciliazione per le risoluzioni extragiudiziali delle controversie con la clientela ed Agenzie Affiliate

Le segnalazioni devono essere inoltrate via e mail scrivendo a customercare@italcase.it

In mancanza di definizione soddisfacente della segnalazione, il cliente potrà ricorrere alla Procedura di Conciliazione e/o rivolgersi all'Autorità di Regolamentazione.

