



LO SAPEVI CHE...

Le Associazioni degli agenti immobiliari, dei Consumatori e la Guardia di Finanza hanno firmato il protocollo **“Insieme per contrastare gli abusi e l’evasione fiscale”** per arginare il fenomeno dell’abusivismo e dell’illegalità nell’intermediazione immobiliare, mediante controlli e segnalazioni mirate.

Vogliamo lavorare insieme perchè l’immobiliare non sia solo un buon investimento, ma anche un percorso fatto di trasparenza, correttezza e serenità.

segreteria@mo.camcom.it



COMPRAVENDITE IMMOBILIARI SICURE, SERENE & TRASPARENTI



COMPRAVENDITE IMMOBILIARI SICURE, SERENE & TRASPARENTI

Dieci semplici consigli per acquistare e vendere un immobile informati e in tutta sicurezza. Dieci preziose indicazioni per fornire ai consumatori gli elementi necessari ad evitare brutte sorprese. Il decalogo è stato redatto dalle 3 associazioni di categoria degli agenti immobiliari e da due importanti associazioni dei consumatori di Modena con la collaborazione della Camera di Commercio di Modena.

1 Evitare il “fai da te”! **Affidarsi a un agente immobiliare regolarmente iscritto alla Camera di Commercio** (richiedere in visione la tessera rilasciata dalla Camera di Commercio). Meglio se aderente a una delle tre associazioni di categoria.

2 **Richiedere l'uso di moduli o formulari depositati** in Camera di Commercio contenenti clausole chiare e facilmente comprensibili. Definire tutti i dettagli degli accordi con l'agente immobiliare in forma scritta (provvigione, modalità di pagamento, servizi inclusi e quelli esclusi). Diffidare delle offerte di prestazioni professionali a costo zero.

3 Con l'aiuto di un agente immobiliare professionista, occorre sempre procedere all'**identificazione dell'immobile trattato** mediante le planimetrie catastali e verificare che il soggetto/i che si qualifica/no come venditori sia o siano il vero/i e unico/i proprietario/i. Verificare che ci sia l'**attestato di prestazione/certificazione energetica**, realizzato da un tecnico abilitato e richiederne copia.

4 Se lo stato di fatto dell'immobile trattato risulta difforme dalle planimetrie catastali e/o dal progetto comunale occorre chiederne la regolarizzazione tramite uno tecnico abilitato.

5 In caso di **immobile occupato** in forza di un regolare contratto di locazione, prima di procedere con la trattativa, è indispensabile richiedere copia del contratto e di ogni eventuale ulteriore e utile documentazione e sottoporre il tutto all'esame di un professionista esperto della materia (agente immobiliare, notaio, ...).

6 Per il **preliminare di compravendita** occorre innanzitutto farsi assistere anche da un notaio, oltre che da un agente immobiliare professionista. Prima della stesura e della firma occorre procedere con alcune importanti verifiche: come l'assenza di irregolarità edilizie, analizzare se ci sono ipoteche o altri gravami sull'immobile anche in relazione alla materia condominiale.

7 È bene sapere che il preliminare è soggetto all'obbligo della **registrazione**; è infine consigliabile la trascrizione se intercorre molto tempo tra il preliminare e il rogito.

8 Nell'atto preliminare occorre sempre indicare gli **elementi principali della compravendita** Essi a puro titolo indicativo sono:

- identificativo catastale • indirizzo • precisa descrizione dell'immobile: riferimento alle planimetrie catastali
- dichiarazione del promittente venditore circa la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie (ovvero attestazione di tecnico abilitato)
- attestato di prestazione energetica • prezzo dell'immobile • modalità di pagamento • termine entro il quale deve essere stipulato il rogito • eventuale penale in caso di inosservanza del termine perentorio.

9 In caso di versamento di una **caparra confirmatoria**, con assegno bancario o circolare non trasferibile intestato al/i venditore/i, occorre sapere che chi la riceve dovrà restituire il doppio della somma se risulta inadempiente ai suoi obblighi contrattuali, oppure verrà persa in caso di inadempienza dell'acquirente (art. 1385 del C.C.).

10 Onde evitare sorprese, è bene richiedere all'agente immobiliare una **previsione dei costi** complessivi che si dovranno sostenere in vista dell'acquisto dell'immobile che comprendono, oltre al costo dell'immobile stesso anche: costi notarili (imposte di registro, ipotecarie e catastali, parcella, bolli, accensione dell'eventuale mutuo) e la provvigione dell'agente immobiliare.

Avvertenza!!! Il presente decalogo, per quanto sia completo, non esaurisce tutte le problematiche che si potrebbero presentare in una compravendita immobiliare. Si rinnova pertanto il consiglio di farsi sempre assistere da un agente immobiliare professionista sin dall'avvio della trattativa.

In caso di problemi di qualsiasi genere rivolgersi alle associazioni degli agenti immobiliari o alle associazioni dei consumatori scrivendo una mail al seguente indirizzo: **segreteria@mo.camcom.it**