

*Cosa fare  
in caso  
di casa.*



**Per informazioni:**

Settore Commercio e Servizi



Camera di commercio di Torino  
Via San Francesco da Paola 24  
Tel. 011 5716921 / 915  
commercio.servizi@to.camcom.it

Edizione Novembre 2010

*Compri o  
vendi casa?  
Vai sul sicuro.*



**VENDESI**

Due camere, cucina, bagno,  
cantina, termoautonomo.  
Ristrutturato  
RIVOLGERSI *Giovanna* TEL 397 1234567



Decidere di vendere o comprare una casa non è solo una scelta di carattere estetico o economico: coinvolge una grande quantità di aspetti legali e tecnici, sia nelle compravendite dirette fra privati sia quando ci si affida a un mediatore.



### Prima di firmare la proposta di acquisto o, nel caso di compravendita diretta fra privati, il compromesso:

- 1) controlla se nelle vicinanze dell'immobile vi siano attività rumorose, possibilità di parcheggio, attività commerciali; valuta inoltre lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e dell'intero edificio
- 2) nel caso di acquisto di un immobile in condominio è importante contattare l'amministratore per conoscere la situazione delle spese a cui si andrà incontro e se il venditore ha interamente pagato quelle da lui dovute
- 3) è di fondamentale importanza verificare presso la Conservatoria dei Registri immobiliari l'eventuale presenza di ipoteche o servitù; è importante, inoltre, accertare la presenza di situazioni che non permettano la libera disponibilità dell'immobile, come nel caso di abitazioni in regime di edilizia sovvenzionata, convenzionata o agevolata (in questi ultimi tre casi è opportuno rivolgersi al Comune per avere informazioni più dettagliate)
- 4) il mediatore deve fornire tutte le informazioni in suo possesso e non può attestare situazioni da lui non verificate; un buon mediatore offre un adeguato servizio di tutela, che comprende:
  - visure ipotecarie e catastali
  - relazione sui pregi e difetti dell'immobile con particolare riguardo alla conformità degli impianti, alla certificazione energetica e al rispetto delle normative edilizie e urbanistiche
  - informazioni di natura fiscale e sul regime di edilizia gravante sull'immobile.

### Quando firmi il rogito:

- 1) contatta in anticipo il notaio in modo tale da essere ben informato su tutti i documenti da allegare al rogito

- 2) nell'atto di compravendita vanno dichiarate al notaio le somme pagate a titolo di mediazione e il soggetto che le ha percepite
- 3) è opportuno che l'acquirente verifichi lo stato degli impianti in modo che, se gli stessi sono conformi alle vigenti normative, possa richiedere la dichiarazione di conformità; se il venditore non ne fosse in possesso, può essere richiesta ad un tecnico abilitato una dichiarazione sulla conformità degli impianti alle norme in vigore all'epoca in cui vennero realizzati.
- 5) verifica la corrispondenza della planimetria catastale allo stato di fatto dell'immobile poiché, in caso di difformità tra lo stato di fatto e la planimetria, il venditore dovrà presentare una denuncia di variazione senza la quale non è possibile stipulare l'atto di trasferimento
- 6) all'atto notarile di compravendita, deve essere allegato, in originale o in copia autentica, l'Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E), della singola unità immobiliare, redatto da un tecnico abilitato e da fornire a cura e spese del venditore.

### In caso di controversie:

se insorgono controversie con il mediatore o la controparte, si può ricorrere al Servizio di conciliazione della Camera di commercio di Torino che permette di giungere a una soluzione efficace in tempi brevi e con costi contenuti.

La conciliazione è una procedura alternativa alla giustizia ordinaria, nella quale viene garantita la massima riservatezza e dove il conciliatore, imparziale fra le parti, interviene per aiutare a trovare un accordo che soddisfi entrambi al meglio.

### Definizioni.

**Visura catastale:** si effettua gratuitamente presso l'Agenzia del Territorio e consente di acquisire i dati identificativi e reddituali dei beni immobili.

**Planimetria catastale:** serve a verificare la corrispondenza di quanto depositato presso l'Agenzia del Territorio con la situazione reale dell'alloggio al fine di poter stipulare il rogito notarile di trasferimento.

**Visura ipotecaria:** serve a verificare, presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, la titolarità dell'immobile, le eventuali limitazioni alla libera trasferibilità del bene (pignoramenti, sequestri conservativi, ipoteche giudiziarie, ecc.).

**Condoni o sanatorie:** il documento comprovante l'esistenza di eventuali condoni viene richiesto solitamente al momento della compravendita e viene rilasciato dagli uffici tecnici del Comune di appartenenza dell'immobile.

**Permessi di costruire, concessioni edilizie:** sono rilasciati dal Comune per nuova costruzione o ristrutturazione; servono a verificare che il costruttore abbia ottenuto tutti i permessi per poter edificare o ristrutturare; se sei il primo acquirente devi richiederli direttamente al costruttore.

**Certificato di agibilità:** è rilasciato dal Comune e attesta il rispetto delle condizioni di sicurezza, igiene e risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati; riguarda gli edifici nuovi, quelli ricostruiti, ristrutturati o sopraelevati totalmente o parzialmente e, infine, gli interventi che possono incidere sulle condizioni di sicurezza, igiene e risparmio energetico.

**Attestato di certificazione energetica:** rilasciato da tecnico abilitato, attesta il fabbisogno annuo di energia necessaria per soddisfare i servizi di climatizzazione invernale e riscaldamento dell'acqua per uso domestico; comporta inoltre una classificazione di merito che varia da A a G o N.C.

**Informazioni fiscali:** se vuoi scaricare gratuitamente la "Guida fiscale alla compravendita della casa" vai sul sito dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it), clicca su "Documentazione" e successivamente su "Guide fiscali".



Il trasferimento dell'immobile è in ogni caso possibile anche in assenza delle suddette dichiarazioni.



### Se ti affidi a un mediatore:

- 1) verifica che sia iscritto nell'apposito registro della Camera di commercio. Il controllo può essere fatto con una richiesta via email ([commercio.servizi@to.camcom.it](mailto:commercio.servizi@to.camcom.it))
- 2) richiedi la modulistica necessaria alla compravendita per poterla esaminare con calma e controlla che sia depositata presso la Camera di commercio
- 3) la percentuale della provvigione deve essere indicata chiaramente per iscritto e interamente fatturata con indicazione della causale "compenso per intermediazione"
- 4) diffida del mediatore che propone al posto della provvigione il cosiddetto "supero" o "sovrapprezzo" (la differenza tra il prezzo a cui è stato effettivamente venduto l'immobile e il minor prezzo di vendita concordato): si rischia concretamente che l'immobile venga sottovalutato e che il mediatore non sia imparziale
- 5) richiedi quindi una valutazione dell'immobile reale e commerciale (leggi i valori delle varie zone di Torino sul sito dell'Osservatorio immobiliare della Città di Torino [www.oict.polito.it](http://www.oict.polito.it))
- 6) richiedi sempre una copia di ciò che viene firmato