

*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.*



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA
DI TORINO



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA
DI TORINO



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.



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

- 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, clicca su "Documentazione" e successivamente su "Guide fiscali".

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)
- 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)
- 6) richiedi sempre una copia di ciò che viene firmato

