

ACQUISTO DI UNA CASA: ALCUNE ATTENZIONI PRATICHE

Accade sempre più spesso che, presso i nostri sportelli, si rechino persone che hanno problemi durante le fasi di acquisto della casa sia con i venditori sia con le agenzie immobiliari.

Proprio da tali problematiche nasce la necessità di fornire alcuni brevi consigli per un acquisto più consapevole, ovviamente ben consci delle molteplici problematiche non toccate in questo comunicato.

Di seguito alcuni consigli pratici:

- 1) Prima di procedere all'acquisto di una casa, è opportuno ottenere più informazioni possibili sull'immobile e sul suo stato, compreso quello dell'intero fabbricato.

Il primo soggetto che deve fornire le informazioni è l'agenzia immobiliare.

Ricordarsi di inserire sempre le richieste fatte nelle note della proposta di acquisto è quindi il primo punto per evitare spiacevoli sorprese o incomprensioni con i futuri venditori; verificare quindi se ci sono ipoteche (della banca o dei creditori) è il primo atto importantissimo per il quale bisogna attivarsi.

Ricordarsi sempre che alcune verifiche si possono ottenere direttamente dagli uffici del Catasto.

- 2) Chiedere sempre, facendolo inserire nella proposta di acquisto e nel preliminare, non solo se sono state deliberate spese straordinarie prima dell'acquisto, posto che queste entro un determinato termine rimangono a carico del venditore, ma se nelle assemblee condominiali sono state affrontate problematiche relative a rifacimenti strutturali del fabbricato (tetto, fognature, facciate ecc. ecc.).

Questo poiché potrebbe accadere che, se non deliberate tali spese, potrebbero essere poste a carico di voi futuri acquirenti.

Sapere se nel condominio si stanno affrontando tali problematiche vi permette di fare scelte più consapevoli.

- 3) Nel caso di acquisto di casa, subordinato all'erogazione del mutuo, specificate sempre nella proposta e nel preliminare, che il contratto si intenderà perfezionato solo dopo il benestare della banca. Diversamente si corre il rischio che, in caso di mancata delibera del mutuo, possiate perdere la vostra caparra qualora non vengano trovati i fondi per rogitare.

- 4) La provvigione del mediatore va sempre specificata nel contratto o con allegati a parte, verificate che sia congrua anche rispetto agli usi delle Camere di Commercio a cui potete sempre rivolgervi.

Evitare di pagare provvigioni fisse al diminuire del prezzo del bene, ma in percentuale è sicuramente una scelta.

Bisogna ricordarsi che la provvigione va corrisposta anche nel caso in cui, dopo l'accettazione della proposta, compratore e venditore non arrivino più alla vendita.

Stare sempre attenti se l'agenzia immobiliare ha inserito penali nell'atto di mediazione, nel caso in cui non si voglia più acquistare l'immobile, in quanto nel caso di contratto di mediazione immobiliare non è previsto il diritto di ripensamento.

Questo vuol dire che prima di firmare qualsiasi documento, è necessario leggerlo attentamente, non aver fretta è la prima forma di tutela che il cittadino ha a disposizione, anche perché le conseguenze successivamente possono essere irrimediabili, e soprattutto, diffidare sempre dai soggetti che, cercando di convincervi a sottoscrivere contratti,

utilizzino frasi come “firma pure tranquillo che al massimo stracciamo tutto e non vi sono problemi” oppure “non preoccuparti è solo per avere le informazioni, non è vincolante”.

Invitiamo quindi tutti gli Utenti che hanno tali problematiche, a rivolgersi presso le sedi di Federconsumatori Milano, contattando il numero :

02-60830081

oppure inviando una mail a:

sportello@federconsumatori.milano.it

Milano 3 ottobre 2018