

È inopportuno visionare lo stesso immobile con più agenti immobiliari

Può capitare che il proprietario di un immobile, volendo venderlo, dia il relativo incarico a **più agenti immobiliari**.

In questo caso non è raro che il potenziale acquirente, torni a visionare l'immobile, già visto precedentemente con un agente immobiliare e poi decida di acquistarlo non con lo stesso ma con un'altro.

È una azione sconsigliabile perché così facendo, **oltre al secondo agente immobiliare, anche il primo**, può, dimostrando di averne titolo, chiedere a voi e al proprietario dell'immobile, la provvigione d'uso.

Volendo rivedere o acquistare un immobile, dovremmo quindi rivolgerci sempre, salvo casi particolari, a colui che per primo ce lo ha prospettato.



I prezzi degli immobili

10

I prezzi a metro quadro rapportati ad una zona sono sempre molto approssimativi perché il costo di un immobile può variare notevolmente secondo le sue caratteristiche, nello stesso palazzo due appartamenti di uguale metratura possono avere un valore diverso, ad esempio:


👍 uno esposto a sud (più luminoso) e uno a nord (meno soleggiato e se piano terreno più soggetto all'umidità);


👍 uno a piano alto senza ascensore e uno a piano più basso (fino

al 2° piano l'incidenza prezzo è minima);

👍 uno con impianto di riscaldamento e uno senza;

👍 uno con la disposizione interna razionale, ovvero prima parte adibita a lato giorno con cucina e sala, la seconda parte con camere e bagno e un altro con le due destinazioni "mescolate" dove non esiste la divisione giorno/notte ma per esempio le camere sono ubicate all'inizio e la cucina e il soggiorno sono poste oltre.

 uno con tre camere ed un solo bagno e uno stessa tipologia ma con due bagni

 uno ristrutturato e uno no.

In linea generale, altre peculiarità che incidono sul prezzo sono, il contesto in cui è inserito l'immobile (popolare, rionale, esclusivo, ecc.), la grandezza del condominio, la "vista", la rumorosità o la tranquillità della zona, l'esistenza o meno degli impianti a norma, le possibilità di parcheggio, lo stato di manutenzione del fabbricato in cui è inserito e così via.



Come abbiamo brevemente illustrato **le caratteristiche che fanno il prezzo sono un bel po'.**

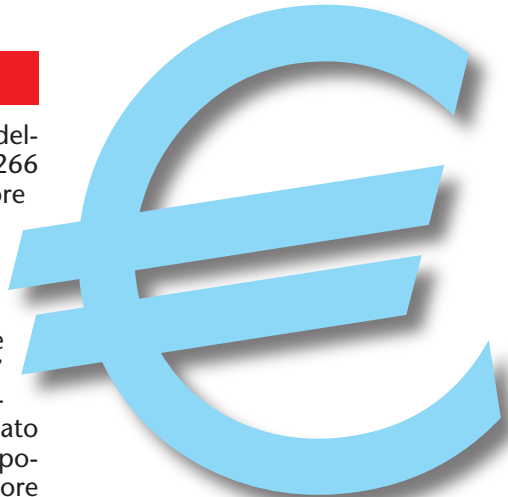
Compravendite di immobili abitativi

tra persone fisiche

normativa

1°) Prezzo dichiarato in atto

L'art. 1, commi 495 e seguenti, della legge 23 dicembre 2005 n. 266 ("legge finanziaria 2006"), in vigore dal 1° gennaio 2006, consente, relativamente alle compravendite di fabbricati ad uso abitativo tra soggetti privati, il calcolo delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sul "valore catastale" dell'immobile, "indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto". Ciò significa che le imposte si pagano comunque sul valore



catastale, pur essendo obbligatorio dichiarare in atto il corrispettivo reale (prezzo).

Così facendo, si ottiene anche l'importante vantaggio di evitare le gravi sanzioni fiscali, amministrative e penali, oltre alle conseguenze civili previste dalla legge in caso di dichiarazione di un prezzo non corrispondente al vero (la possibilità di controllo da parte della Guardia di Finanza e della Agenzia delle Entrate è scongiurato se nell'atto si dichiara il corrispettivo reale)

2°) Modalità di pagamento

All'atto della cessione dell'immobile le parti (venditore e acquirente) hanno l'obbligo di indicare analiticamente le modalità di pagamento del corrispettivo. Questo significa che occorrerà indicare nel rogito tutti quegli elementi che possano servire a «rintracciare» il pagamento effettuato.

E così occorrerà innanzitutto precisare se il pagamento è avvenuto in contanti oppure con assegno o bonifico. È bene al riguardo precisare che l'attuale normativa antiriciclaggio consente il pagamento in contanti solo se la somma pagata è inferiore a 5.000,00 euro, a pena dell'applicazione di una sanzione pecuniaria di importo compreso tra l'1% e il 40% dell'importo versato; nel caso di assegni dovrà essere indicata la banca, il numero dell'assegno, la data di emissione, l'importo, il soggetto a favore del quale l'assegno è stato emesso e se vi sia la clausola di non trasferibilità (obbligatoria per importi uguali o superiori a 5.000,00 euro).

È bene altresì precisare che vanno

menzionati non solo i pagamenti effettuati a saldo in sede di vendita ma anche quelli effettuati anteriormente a titolo di acconto o di caparra confirmatoria.

3°) Se ci si è avvalsi dell'agente immobiliare

Ciascuna delle parti ha poi l'obbligo di dichiarare l'ammontare della spesa sostenuta per la prestazione dell'agente immobiliare, con l'indicazione del numero di partita Iva o del codice fiscale e il numero di iscrizione al Ruolo dello stesso e le relative modalità di pagamento .

In caso di omessa, incompleta o mendace indicazione, negli atti, dei dati sopra citati, si applicano sanzioni amministrative (fino ad euro 10.000,00), penali (falso in atto pubblico) e si è soggetti ad accertamento di valore (ai fini dell'imposta di Registro).

