

6) Se l'immobile che si intende acquistare è stato costruito da poco è opportuno recarsi presso il Comune per verificare che il costruttore abbia ottenuto la concessione edilizia e che la costruzione sia a essa conforme. Infatti in caso contrario l'acquirente rischia multe salate ed addirittura la demolizione dell'immobile.

### ACQUISTO TRAMITE AGENZIA

Nel caso in cui per l'acquisto di un immobile ci si rivolga ad un'agenzia occorrerà innanzitutto verificare che il mediatore sia iscritto all'apposito albo perché solo chi è iscritto a tale ruolo ha diritto a percepire la provvigione per avere messo in contatto venditore e compratore. La provvigione deve essere pagata al mediatore una volta concluso l'affare. Sarà quindi opportuno informarsi sulla misura della percentuale perché diversamente l'ammontare della stessa viene determinato in base ad eventuali tariffe professionali o in base agli usi del luogo in cui si trova l'immobile o, in mancanza, viene determinata dal giudice ex art. 1755 c.c.. La percentuale di mediazione in media si aggira intorno al 3% oltre IVA.

La provvigione è a carico sia del compratore che del

venditore, anche nel caso che soltanto uno di tali soggetti abbia dato incarico al mediatore.

Per avere diritto alla provvigione non è necessario che il mediatore abbia partecipato a tutte le fasi della trattativa, ma è sufficiente che l'acquisto si sia concluso per effetto del suo intervento (art.1755 c.c.). Il mediatore ha altresì diritto al rimborso delle spese sostenute da colui che gli ha dato l'incarico, almeno che quest'ultimo non faccia espressamente inserire la clausola per cui tutte le spese inerenti l'attività di intermediazione rimangono a carico dell'agenzia immobiliare.

### COOPERATIVE EDILIZIE

L'acquisto di una casa mediante partecipazione a una cooperativa edilizia costituisce un vantaggio da un punto di vista economico ma espone l'acquirente ad alcuni rischi.

I vantaggi consistono principalmente nelle notevoli agevolazioni fiscali e nella possibilità di ottenere mutui a tassi particolarmente convenienti.

Il rischio più grosso è costituito dal fallimento della cooperativa che spesso comporta la perdita di tutti gli acconti versati. Per evitare questo rischio è opportuno prendere informazioni sulla cooperativa cui ci si associa ed anche sull'impresa a cui è stata affidata la costruzione.

### MUTUI PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE

Il mutuo è il contratto con il quale una banca versa una determinata somma in cambio dell'impegno del soggetto beneficiario di restituire quanto preso in prestito entro un determinato periodo.

Le banche per concedere un mutuo richiedono sempre una garanzia che in questo caso è costituita da un'ipoteca sull'immobile che si acquista. Occorre precisare che nel caso in cui non si fosse più in grado di pagare le rate del mutuo, la banca esproprierebbe il bene con vendita all'asta dell'immobile gravato da ipoteca.

