



## **Ecco un manuale totalmente gratuito contenente 5 indispensabili informazioni per acquistare casa a Roma senza prendere fregature!**

Ciao e grazie per aver scaricato questa guida gratuita.

Mi chiamo Pina Menna e la mia agenzia opera a Roma nel settore immobiliare dal 2005 con sede in via Federico Delpino 101-103, ed è collegata inoltre con decine di altre agenzie su tutto il territorio Romano.

**Di seguito ti metterò a conoscenza di 5 fondamentali informazioni da sapere per non prendere fregature.**

Si tratta di 5 utilissimi consigli dati dalla mia esperienza nel campo di agente immobiliare professionale.

## 1) APE (Attestato Prestazione Energetica)

L'Ape (attestazione di prestazione energetica) contiene la «targa energetica» che sintetizza le caratteristiche energetiche dell'immobile.

Per misurarle, il tecnico deve analizzare le caratteristiche termigrometriche, i consumi, la produzione di acqua calda, il raffreddamento e il riscaldamento degli ambienti, il tipo di impianto, eventuali sistemi di produzione di energia rinnovabile.

L'attestato deve contenere anche i dati catastali dell'immobile.

Nel caso si debba acquistare un'immobile o stipulare un nuovo contratto di locazione è obbligatorio per il proprietario dotare la casa di questo certificato inoltre i relativi annunci commerciali tramite tutti i mezzi di comunicazione devono riportare l'Indice di prestazione energetica (Ipe).

### **Il mio consiglio per te:**

**quando vedi un' immobile e sei interessato all'acquisto chiedi sempre se è provvisto di questo importante certificato.**

## 2) Planimetria e certificato catastale.

Parliamo anche in questo caso di due importantissimi certificati la quale conformità è stabilita per legge, infatti in ogni atto e scritture private vanno inseriti gli esatti estremi castali, pena la nullità degli stessi.

Ma cosa si intende per esatta conformità dei certificati catastali ?

La regolarità dei certificati è data dall' esatta rappresentazione grafica degli ambienti, (cioè la planimetria deve corrispondere esattamente allo stato attuale dei luoghi) ed i dati catastali riportati nel vca (visura catastale aggiornata) devono corrispondere con i dati riportati nei titoli di provenienza e devono essere congrui anche con quelli riportati sulla planimetria depositata in catasto.

### **Il mio consiglio per te:**

**verifica sempre l'esattezza dei dati su:  
piantina catastale, certificato catastale e  
tutti i titoli di provenienza .**

### **3) Regolamento condominiale e spese.**

Regolamento di condominio: premesso che è bene sapere cosa puoi fare o non fare in casa una volta che ne sarai proprietario ci sono alcuni regolamenti di condominio, che sono allegati agli atti di vendita, e a volte sono davvero molto limitanti.

Assicurati di averli letti prima di procedere.

Spese di condominio: anche in questo caso è bene sapere se il venditore è in regola con i pagamenti delle spese condominiali e se sono state decise, o sono in corso di decisione, spese particolari; in modo da tenerne conto in fase di offerta.

Le spese di condominio devono essere dichiarate in forma scritta dall'amministratore.

### **Il mio consiglio per te:**

**chiedi sempre una copia del regolamento  
condominiale e assicurati dell'assenza di  
delibere per opere straordinarie allo  
stabile condominiale.**

## 4) **Immobile intestato a più proprietari.**

Questa è una situazione molto comune, infatti più del 35 % degli immobili venduti risulta pervenire da più intestatari, le motivazioni sono molteplici. L'immobile può essere pervenuto per successione e gli eredi possono essere più di uno, in questo caso bisogna verificare l'esattezza delle quote suddivise tra eredi e che la stessa dichiarazione di successione sia stata presentata nei termini di legge e che vi siano state versate tutte le imposte.

Un altro fatto da tener bene in considerazione in questi casi è l'accordo sulla vendita tra eredi, assicurarsi sempre che tutti gli intestatari vogliono vendere, ed allo stesso prezzo, in fase di versamento di somme assicurarsi sempre che tutti firmino la proposta o il preliminare di vendita.

**Il mio consiglio per te:  
incontra tutti i legittimi proprietari dell'  
immobile e versa la caparra solo se sono  
tutti presenti alla firma della proposta.**

## 5) **Prendi informazioni sulla zona.**

Una cosa che, quasi tutti gli acquirenti prendono sotto gamba, senza considerare i benefici o gli svantaggi, è la scelta della zona dove andare ad abitare, scegliere il quartiere giusto o ancora meglio la via ( nello stesso quartiere sia i servizi che i vicini e la stessa struttura degli immobili può essere totalmente diversa da via a via) dove comprare casa.

Non poche volte mi è capitato di parlare con clienti che senza pensare troppo alla zona o al quartiere dove stavano acquistando si sono trovati poi male. Non c'erano abbastanza collegamenti con i trasporti pubblici, poche scuole per i loro figli, strutture sportive totalmente assenti forte concentrazione di

extracomunitari, strade troppo strette senza marciapiedi o piste ciclabili  
servizi di ogni tipo a distanza ragguardevole, scarsa possibilità di parcheggio.

**Il mio consiglio per te:  
fai un bel tour della zona e del quartiere  
dove hai deciso di comprare e chiedi agli  
abitanti del posto come si trovano.**

## **Conclusioni.**

Questi sono i 5 consigli che ho voluto regalarti in forma totalmente gratuita.  
Ricordati che ci sono molteplici insidie e azioni da compiere quando si  
decide di acquistare un'immobile ed oggi ti ho messo a conoscenza solo di  
alcune.

P.S. Per ultima cosa voglio dirti che sarei onorata di poter seguire la acquisto  
della tua nuova casa.

Qualora tu dovessi decidere di affidarti ad un'agenzia sarà per me un piacere  
illustrarti il nostro portafoglio immobili ed aiutarti a trovare casa attraverso  
la rete che abbiamo in condivisione con tante altre agenzie immobiliari  
riducendo così i tempi e con il minor stress possibile per te.

P.P.S. Questi sono i miei recapiti.

**Via Federico Delpino 101-103**

**00171 Roma**

**Tel.: 06-2572998**

**Cell.: 3383944684**

**E-mail: [p.menna@apmimmobiliare.com](mailto:p.menna@apmimmobiliare.com)**

**Web site: [www.apmimmobiliare.com](http://www.apmimmobiliare.com)**