

Membro del Consiglio Nazionale Consumatori e Utenti
Membro BEUC, Bureau Européen des Unions de Consommateurs
Membro di Consumers International

AUTORITÀ GARANTE DELLA CONCORRENZA E DEL MERCATO
Piazza G. Verdi, 6/a
00198 Roma
protocollo.agcm@pec.agcm.it

Milano, 15 marzo 2021

OGLGETTO: Portale www.immobiliare.it – segnalazione proposte inesistenti sulla possibilità di ottenere un mutuo per l’acquisto di immobili di valore inferiore a €30.000

ALTROCONSUMO, organizzazione indipendente di consumatori, scrive la presente per sollecitare l’intervento di codesta Spettabile Autorità con riguardo alla pratica commerciale scorretta descritta di seguito.

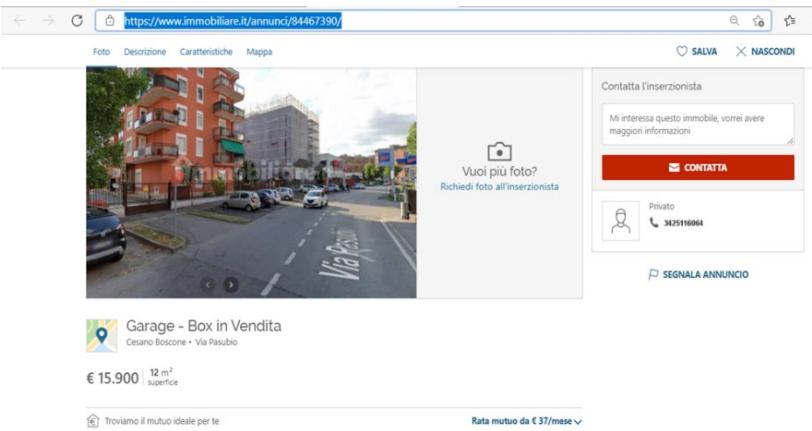
Immobiliare.it S.p.A. a socio unico con sede legale in via Fabio Filzi 25, Milano è una società titolare del portale di annunci immobiliari www.immobiliare.it “con l’obiettivo di offrire la migliore piattaforma per la pubblicazione e la ricerca di annunci immobiliari”.

Sulla piattaforma, [per ogni annuncio immobiliare](#), appare anche un’offerta di mutuo che Immobiliare.it fa attraverso il mediatore creditizio Mutuiamo, iscritto al registro OAM con numero M470.

Abbiamo ricevuto alcune segnalazioni circa delle problematiche legate a offerte di mutuo errate, quando non esistenti, relativamente alla compravendita di immobili o pertinenze di valore basso (inferiore a €30.000).

Riportiamo di seguito un esempio.

[Garage - Box via Pasubio 39, Cesano Boscone, rif. 84467390 - Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it/annunci/84467390/)



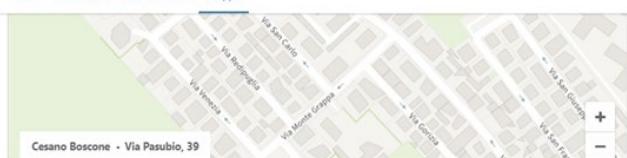
The screenshot shows a real estate listing for a garage-box in Cesano Boscone. The listing includes a photo of a residential building, a price of €15.900, and a note indicating a rate of €37/mese. The listing is for a garage located on Via Pasubio 39, Cesano Boscone.

L’annuncio riguarda la vendita di un box del valore di €15.900.

Sotto la cifra, si legge “Troviamo il mutuo ideale per te” e accanto “Rata da €37 euro/mese”.

<https://www.immobiliare.it/annunci/84467390/>

Foto Descrizione Caratteristiche Mappa



Cesano Boscone + Via Pasubio, 39
© OpenStreetMap contributors

Mutuo

Prezzo dell'immobile	Importo del mutuo	Tasso del mutuo	Durata del mutuo
15.900 €	11.130 €	1,25 %	30 anni

Rata da **€ 37** al mese

ANTICIPO	€ 4.770 (30%)
MUTUO	€ 11.130 (70%)

Vuoi un preventivo personalizzato e gratuito?

RICHIEDI CONSULENZA

Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

CONTATTA

Privato 3425116064

SEGNALA ANNUNCIO

Opzioni aggiuntive

SEGNALA ANNUNCIO STAMPA ANNUNCIO CONDIVIDI ANNUNCIO

Cliccando su "Richiedi consulenza" si viene indirizzati a un'altra sezione del sito, gestita dal mediatore creditizio Mutuiamo.it.

Dopo aver compilato con i propri dati anagrafici e alcune informazioni su posizione lavorativa e reddito si approda a una pagina in cui appare già preimpostato proprio il prezzo di vendita del garage (nell'annuncio di cui si tratta, €15.900).

<https://www.immobiliare.it/mutui/?prezzo=15900&anni=30>

immobiliare.it

Immobile

90%

Quanto vuoi spendere per l'acquisto dell'immobile?

15.900 €

L'importo deve essere almeno di € 30.000

Il dettaglio informa: importo del mutuo: €11.130, tasso del mutuo: 1,25%, durata del mutuo: 30 anni.

Si tratta di un'offerta allettante, con €37 al mese si otterebbe un garage, ma l'offerta – in realtà – non esiste.

ALTROCONSUMO

Cliccandoci su la pagina mostra un messaggio di errore: l'importo deve essere di almeno 30.000 euro.

A screenshot of a web browser showing the URL <https://www.immobiliare.it/mutui/?prezzo=15900&anni=30>. The page title is "Immobiliare.it". Below the title, there is a search bar with the placeholder "Immobile" and a progress bar indicating 90% completion.

Quanto vuoi spendere per l'acquisto dell'immobile?

€

A screenshot of a web browser showing the URL <https://www.immobiliare.it/mutui/?prezzo=15900&anni=30>. The page title is "Immobiliare.it". Below the title, there is a search bar with the placeholder "Immobile" and a progress bar indicating 95% completion.

Qual è l'importo del mutuo che vorresti richiedere?

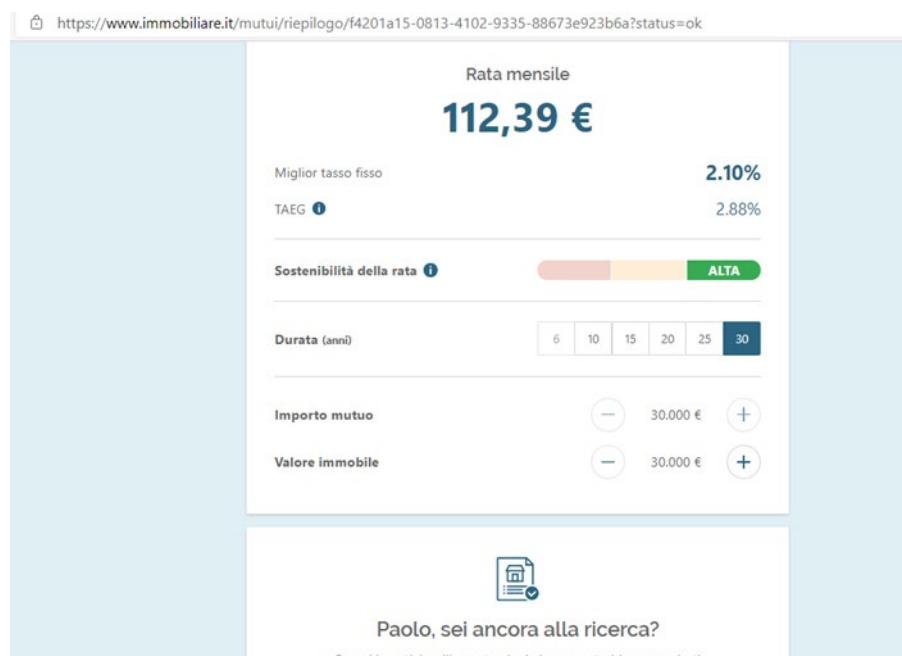
1%

L'importo deve essere almeno di € 30.000

Digitando questo valore minimo si arriva alla videata successiva dove indicare l'importo del mutuo e anche in questo caso serve digitare almeno €30.000.

The screenshot shows a web browser window for the Immobiliare.it website at the URL <https://www.immobiliare.it/mutui/?prezzo=15900&anni=30>. The page title is "Stima Pronta!". A progress bar at the top indicates "100%". The main heading "La tua stima è pronta!" is displayed above a sub-instruction "Inserisci i tuoi dati per gestire la tua simulazione di mutuo". Below this are four input fields: "Nome" (highlighted with a red border), "Cognome", "Email", and "+39 Cellulare". Two checkboxes are present: one for accepting the mediation contract and another for privacy terms. A red button labeled "SCOPRI L'IMPORTO" is at the bottom.

Una volta inserito tutto, si arriva a una pagina nella quale occorre indicare anche un indirizzo e-mail e numero di telefono, nonché autorizzare i moduli privacy per ottenere il proprio preventivo che ha una rata di €112,39, ben diversa da quella pubblicizzata all'inizio, con un TAN del 2,10% , ben più alto dell'1,25% pubblicizzato accanto all'annuncio.



Abbiamo verificato che quanto descritto si ripete per ogni annuncio immobiliare con un prezzo di vendita inferiore a €30.000. Di seguito, alcuni esempi:

[Garage - Box via Amerigo Vespucci 2, Cesano Boscone, rif. 76766488 - Immobiliare.it](#)

[Garage - Box via Enrico Fermi 22, Cesano Boscone, rif. 76764932 - Immobiliare.it](#)

La condotta del professionista fin qui descritta integra, a nostro avviso, gli estremi della pratica ingannevole in quanto nella sua presentazione complessiva, essa *induce o è idonea a indurre in errore il consumatore medio riguardo alle caratteristiche principali del prodotto.*

La giurisprudenza amministrativa in materia evidenzia che *l'onere di completezza e chiarezza informativa previsto dalla normativa a tutela dei consumatori richiede che ogni messaggio rappresenti i caratteri essenziali di quanto mira a reclamizzare e sanziona la loro omissione, a fronte della enfatizzazione di taluni elementi, qualora ciò renda non chiaramente percepibile il reale contenuto ed i termini dell'offerta o del prodotto, così inducendo il consumatore, attraverso il falso convincimento del reale contenuto degli stessi, in errore, condizionandolo nell'assunzione di comportamenti economici che altrimenti non avrebbe adottato* (T.A.R. Lazio, Sez. I, Sent. 12-06-2015, n. 8253; conf., v. Tar Lazio, sez. I, 8 gennaio 2013, n. 106).

Il professionista, dunque, ha l'onere di rendere disponibili tutte le informazioni rilevanti ai fini dell'adozione di una scelta consapevole da parte del consumatore (Tar Lazio, sez. I, 8 gennaio 2013, n. 104).

L'informazione non veritiera ovvero comunque inesatta resa dal professionista è idonea a ingenerare l'affidamento (falso) del consumatore sulla reale ed effettiva esistenza dell'offerta di mutuo, inducendolo in errore e a determinarsi in una scelta che non farebbe, se fosse stato adeguatamente informato.

Nello specifico, non avrebbe neanche preso in considerazione l'offerta di un mutuo perché per un capitale così basso il prodotto mutuo sul mercato non esiste.

Le banche che lavorano in convenzione con Mutuiamo (BNL BNP Paribas, Credit Agricole e Intesa San Paolo) non concedono mutui per capitali inferiori a €30.000. Inoltre, per poter avere un preventivo non vincolante, il consumatore deve fornire una serie di dati (anagrafici, reddituali, indirizzo e-mail, numero di telefono) oltre che il consenso privacy: dati che, se fin dall'inizio l'informazione ricevuta fosse stata corretta, avrebbe anche evitato di inserire.

Alla luce di quanto illustrato chiediamo alla Spettabile Autorità adita:



- di aprire una istruttoria per accertare le condotte del professionista in oggetto e disporne la cessazione, anche con adozione dei provvedimenti sanzionatori ritenuti opportuni.

Rimaniamo a disposizione per ulteriori informazioni in merito e cogliamo l'occasione per inviare i nostri migliori saluti.

Con i migliori saluti,

Luisa Crisigiovanni
Segretario Generale