

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

OGGETTO: 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.

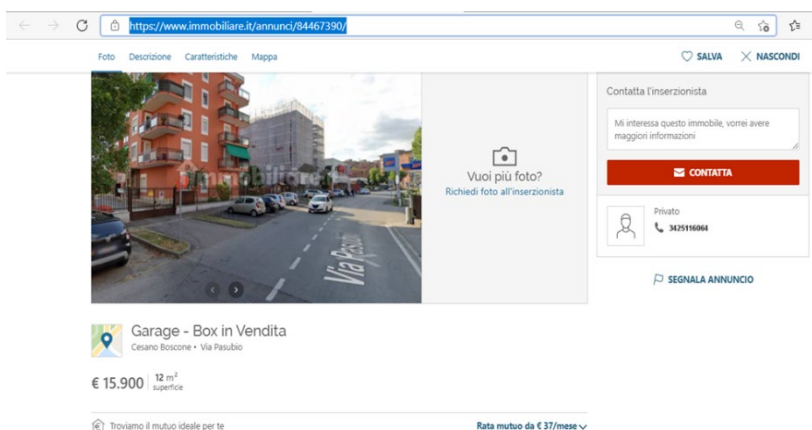
Immobiliare.it S.p.A. a socio unico con sede legale in via Fabio Filzi 25, Milano è una società titolare del portale di annunci immobiliari www.immobiliare.it "con l'obiettivo di offrire la migliore piattaforma per la pubblicazione e la ricerca di annunci immobiliari".

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.

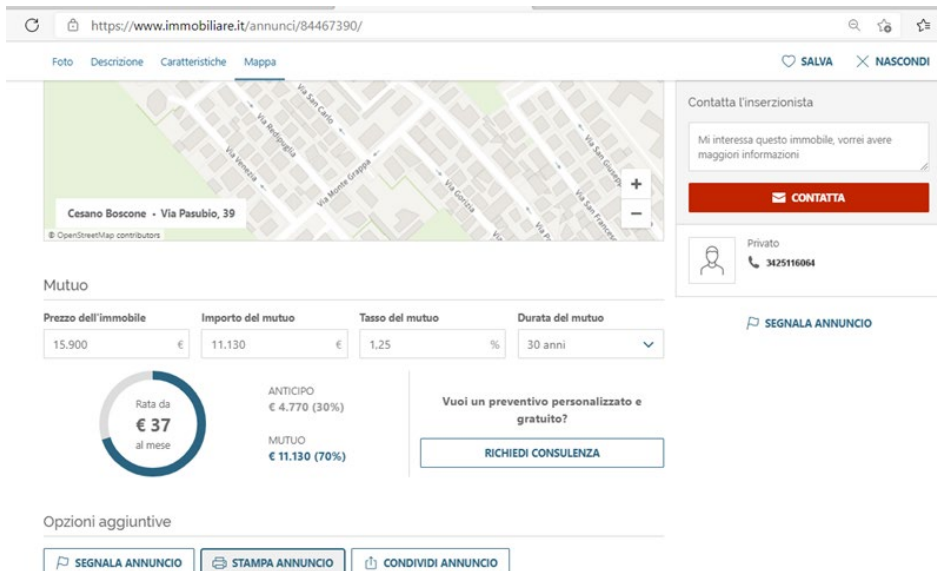
[Garage - Box via Pasubio 39, Cesano Boscone, rif. 84467390 - Immobiliare.it](#)



The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.immobiliare.it/annunci/84467390/>. The page displays a property listing for 'Garage - Box in Vendita' in Cesano Boscone. The main image shows a multi-story building. To the right of the image, there is a section titled 'Vuoi più foto?' with a camera icon and the text 'Richiedi foto all'inserzionista'. Below the image, the price is listed as '€ 15.900' with '12 m² superficie'. At the bottom of the page, there is a banner that says 'Troviamo il mutuo ideale per te' and 'Rata mutuo da € 37/mese'.

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** SALVA NASCONDI

Cesano Boscone - Via Pasubio, 39

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

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
otterrebbe un
garage, ma l'offerta
– in realtà – non
esiste.

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

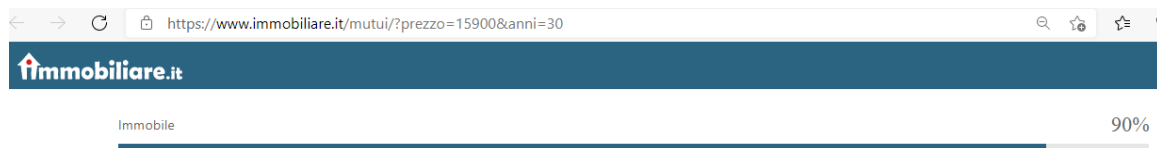
Immobile 90%

Quanto vuoi spendere per l'acquisto dell'immobile?

15.900 €

L'importo deve essere almeno di € 30.000

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



immobiliare.it

Immobile 90%

Quanto vuoi spendere per l'acquisto dell'immobile?

30.000 €



immobiliare.it

Immobile 95%

Qual è l'importo del mutuo che vorresti richiedere?

€ 300 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.

← → ↻ <https://www.immobiliare.it/mutui/?prezzo=15900&anni=30> 🔍 📌 📄

immobiliare.it

Stima Pronta! 100%

La tua stima è pronta!

Inserisci i tuoi dati per gestire la tua simulazione di mutuo

Nome

Cognome

Formato non valido

Email

+39 Cellulare

☐ Confermo la presa visione e accettazione del contratto di mediazione gratuita (apri) e dell'informativa trasparenza (apri)

☐ Confermo la presa visione dell'informativa privacy e acconsento al trattamento dei dati (apri)

SCOPRI L'IMPORTO

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.

<https://www.immobiliare.it/mutui/riepilogo/f4201a15-0813-4102-9335-88673e923b6a?status=ok>

Rata mensile
112,39 €

Miglior tasso fisso **2.10%**

TAEG ⓘ **2.88%**

Sostenibilità della rata ⓘ

ALTA

Durata (anni)

6

10

15

20

25

30

Importo mutuo

−

30.000 €


+

Valore immobile

−

30.000 €

+



Paolo, sei ancora alla ricerca?

Scopri in sezione l'importo che la banca potrebbe concederti

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 enfattizzazione 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 disporre 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