



NEGOZIAZIONE
Strumenti e Strategie
per Consulenti e Valutatori

RUBRICA E-VALUATIONS

Rubrica E-Valuations: **NEGOZIAZIONE: Strumenti e Strategie per Consulenti e Valutatori**

A cura dell'Arch. Lorenzo Scaglione

Socio E-Valuations n.1207

La conoscenza del tema da trattare

Lo studio puntuale dei documenti inerenti al tema della negoziazione.

Nei precedenti due articoli della rubrica, abbiamo esplicitato come interagire con gli attori di una negoziazione; ora però è necessario conoscere al meglio gli ambiti che delineano e identificano il tema della negoziazione acquisendo tutte le possibili informazioni in merito allo stesso.

Questa fase è prodromica all'incontro con le parti coinvolte: il negoziatore deve necessariamente compiere un lavoro di raccolta dati, consultazione di documenti e acquisizione di informazioni (anche quelle che potrebbero sembrare apparentemente superflue) nonché, di sovente, effettuare dei sopralluoghi ispettivi, con o senza gli attori che incontrerà in un secondo tempo.

Infatti, che sia una disputa su un terreno del quale i confini non sono chiari, una rinegoziazione di un contratto di locazione, l'iter necessario per la compravendita di un immobile etc., il negoziatore prima ancora di incontrarsi con le parti coinvolte, deve riuscire ad avere più informazioni possibili inerenti al tema in questione.

A titolo esemplificativo porto una situazione nella quale sono attualmente coinvolto, in quanto, riportare attività pratiche, operatività e aneddoti, penso che sia utile per comprendere come e quanto sia importante prepararsi alla negoziazione, sempre nei limiti della propria capacità operativa, ma soprattutto entro i limiti imposti dalle normative vigenti.

Nella fattispecie la mia operatività è finalizzata ad agevolare l'acquisto di un immobile "da privato a privato" rivestendo contemporaneamente il ruolo di valutatore immobiliare, consulente e negoziatore.

Al fine di poter operare al meglio, sto agendo come segue:

- 1) recupero della visura dell'immobile oggetto di trattazione: *conditio sine qua non* per iniziare correttamente la ricerca di documenti esplicativi su titolarità, garanzia, consistenza etc.etc.
- 2) redazione di un elenco di documenti essenziali da richiedere alle parti a seguito di quanto emerso dalla verifica del punto 1);
- 3) studio puntuale dei documenti acquisiti;
- 4) eventuale richiesta di integrazioni/chiarimenti;
- 5) sopralluogo in presenza delle parti.

Informazioni acquisibili dalla visura (estremi del cespite):

Localizzazione immobile: Comune di XXXXXXXXXXXX (ZZ) Corso XX, P1-2 Proprietà YYYYYY

Identificativo catastale: NCEU di XXXXXXXX (ZZ) Foglio KKK Mappale ZZZ Sub 7XX P.1-2 Cat A/3



DOCUMENTAZIONE DA RICHIEDERE ALLA PARTE VENDITRICE

(a seguito di quanto rilevato dalla visura)

- *Atto di Provenienza: Atto del 24/01/1997 Pubblico ufficiale (notaio) Sede MILANO (MI) Repertorio n. YYY PU Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 1 n. XXXX registrato in data 05/02/1997 – COMPRAVENDITA*;*
- *Planimetrie catastali di:*
 1. XXXXXX (Cxxx) Foglio KKK Particella ZZZ Sub 7YY: originaria;
 2. XXXXXX (Cxxx) Foglio KKK Particella ZZZ Sub 7XX: attuale.
- *Pratica autorizzativa di (frazionamento, fusione ...) presentata al Comune di XXXXXXXX (nel "1997?");*
- *Pratica di FRAZIONAMENTO E FUSIONE ... catastale (docfa) del 04/12/1997 in atti dal 04/12/1997 (n. XYZ/1997) dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:*
 1. XXXXXX (Cxxx) Foglio KK Particella ZZZ Sub 7YY
 2. XXXXXX (Cxxx) Foglio KK Particella ZZZ Sub 7WW;

* Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale.

DOCUMENTAZIONE ULTERIORE DA RICHIEDERE ALLA PARTE VENDITRICE

- *Regolamento di condominio;*
- *Verbale ultima riunione di condominio;*
- *Eventuale delibera autorizzativa dell'uso dell'area cortiliva condominiale come posteggio auto;*
- *Carta di Identità e Codice fiscale del venditore;*
- *Dichiarazione della proprietà se titolare di quote societarie, in che forma e quantità, e che incarichi ricopre nella società.*

N.B. All'elenco va' necessariamente aggiunto il modulo di **Informativa resa ai sensi degli articoli 13-14 del GDPR 2016/679** (General Data Protection Regulation). Ciò in quanto l'importanza di avere la titolarità, per prendere atto di documenti riservati e custodirli a norma di legge, è fondamentale per ogni negoziatore.

A seguito della documentazione richiesta, la committenza mi ha posto da subito una domanda che, se sarete chiamati a negoziare in casi analoghi, vi sentirete fare spesso:

“Ma tutti questi documenti devono essere PER FORZA richiesti e il venditore (in questo caso) è obbligato a fornirli?”

La risposta può sembrare ovvia, ma non lo è: nessuno è obbligato a fornire alcunché che non sia un documento pubblico. È quindi importante palesare fin da subito se sussiste la volontà di condividere delle informazioni ritenute “sensibili” perché se una persona in sede negoziale vuole trovare un accordo, non ha nulla da temere e/o da nascondere in merito **proprio** all’oggetto della negoziazione sarà ben disposto – oltre che essere nel suo interesse – a condividere tutta la documentazione.

Se viceversa non vengono forniti **i documenti essenziali** (in molti casi può succedere) non si hanno a disposizione tutti gli elementi per poter intavolare una negoziazione e, conseguentemente, il negoziatore dovrà far presente la necessità ineluttabile della visione dei documenti per poter avere un punto di partenza con dati oggettivi a conoscenza di tutti gli attori. Qualora i documenti fossero incompleti, il negoziatore dovrà dare le indicazioni su come completarli e reperirli sempre nell’intento di agevolare al massimo il confronto tra le parti al fine di suggellare un accordo condiviso.

Nel caso in cui invece si percepisca la chiara volontà di omissione e/o quindi del dolo o illecito è vivamente sconsigliato di procedere con la negoziazione!

Bisogna sempre ricordare che il negoziatore deve a ogni negoziazione garantire ed evidenziare la sua volontà di far trovare un accordo alle parti mantenendo la sua terzietà.

Una volta ottenuta la documentazione richiesta spetta al negoziatore, e alla sua professionalità ed esperienza, valutare se effettuare altre indagini a latere e successivamente pianificare un **sopralluogo** mirato, cercando di avere uno sguardo attento da negoziatore e non solo da valutatore.

Sapendo che i colleghi e i soci valutatori hanno già uno spirito di osservazione acuto, puntuale e professionale, in caso di visite ispettive di immobili non sarà difficile effettuare un sopralluogo attento che possa fornire informazioni preziose da utilizzare, all’occorrenza, in ambito di trattativa tra le parti.

Stay Tuned su E-Valuations!

In allegato un esempio di modulo Informativa resa ai sensi degli articoli 13-14 del GDPR 2016/679

LOGO
STUDIO

Sede Legale: sede operativa
e-mail: Tel: +39 PEC:

Informativa resa ai sensi degli articoli 13-14 del GDPR 2016/679 (General Data Protection Regulation)

Spettabile Cliente, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 ed in relazione alle informazioni di cui si entrerà in possesso, ai fini della tutela delle persone e altri soggetti in materia di trattamento di dati personali, si informa quanto segue:

1. Finalità del Trattamento

I dati forniti verranno utilizzati allo scopo e per il fine di effettuare i contatti con conduttore dei vostri locali per poter effettuare sopralluoghi peritali e verifica documentale della unità immobiliare/i.

2. Modalità del Trattamento

Le modalità con la quale verranno trattati i dati personali contemplano, una volta finalizzato lo scopo dell'utilizzo, la cancellazione ed eliminazione dai propri archivi e supporti informatici.

3. Conferimento dei dati

Il conferimento dei dati per le finalità di cui al punto 1 sono necessari e, l'eventuale rifiuto dell'autorizzazione comporta l'impossibilità di pianificare i sopralluoghi della/e unità oggetto di valutazione.

4. Comunicazione e diffusione dei dati

I dati forniti potranno essere comunicati solo ed esclusivamente a _____ per la pianificazione delle visite ispettive che lo stesso effettuerà in prima persona.

5. Titolare del Trattamento

Il titolare del trattamento dei dati personali è _____ legale rappresentante della società/titolare di studio

6. Diritti dell'interessato

In ogni momento, Lei potrà esercitare, ai sensi degli articoli dal 15 al 22 del Regolamento UE n. 2016/679, il diritto di:

- a) chiedere la conferma dell'esistenza o meno di propri dati personali;
- b) ottenere le indicazioni circa le finalità del trattamento, le categorie dei dati personali, i destinatari o le categorie di destinatari a cui i dati personali sono stati o saranno comunicati e, quando possibile, il periodo di conservazione;
- c) ottenere la rettifica e la cancellazione dei dati;
- d) ottenere la limitazione del trattamento;
- e) ottenere la portabilità dei dati, ossia riceverli da un titolare del trattamento, in un formato strutturato, di uso comune e leggibile da dispositivo automatico, e trasmetterli ad un altro titolare del trattamento senza impedimenti;
- f) opporsi al trattamento in qualsiasi momento ed anche nel caso di trattamento per finalità di marketing diretto;
- g) opporsi ad un processo decisionale automatizzato relativo alle persone fisiche, compresa la profilazione.
- h) chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguardano o di opporsi al loro trattamento, oltre al diritto alla portabilità dei dati;
- i) revocare il consenso in qualsiasi momento senza pregiudicare la liceità del trattamento basata sul consenso prestato prima della revoca;
- j) proporre reclamo a un'autorità di controllo.

Può esercitare i Suoi diritti con richiesta scritta inviata al _____, all'indirizzo postale della sede legale o all'indirizzo mail _____ o pec: _____

Io sottoscritto/a dichiaro di aver ricevuto l'informativa che precede.

Luogo, li _____ firma _____

Io sottoscritto/a alla luce dell'informativa ricevuta

esprimo il consenso NON esprimo il consenso

al trattamento dei miei dati personali inclusi quelli considerati come categorie particolari di dati.

esprimo il consenso NON esprimo il consenso

alla comunicazione dei miei dati personali d enti pubblici e società di naturaprivata per le finalità indicate nell'informativa.

esprimo il consenso NON esprimo il consenso

al trattamento delle categorie particolari dei miei dati personali così come indicati nell'informativa che precede.

Luogo, li _____ firma _____