

I 5 segnali di un annuncio di affitto falso (e come riconoscerlo)

Annunci di affitto falsi: come riconoscere le truffe su Subito, Bakeca e Facebook. Prezzi troppo bassi, foto stock, richieste di pagamento anticipato.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. Quanto sono diffusi gli annunci di affitto falsi?
2. Il prezzo è troppo basso rispetto al mercato?
3. Le foto sembrano professionali ma non corrispondono all'annuncio?
4. Il proprietario non può o non vuole mostrare la casa?
5. Il proprietario chiede un pagamento prima della firma del contratto?
6. La comunicazione è vaga o piena di pressioni?
7. Cosa fare se hai già pagato un annuncio falso?

Sui portali tra privati e sui gruppi Facebook, gli **annunci di affitto falsi** sono in crescita. Le truffe usano foto di appartamenti reali con prezzi sotto mercato per attirare vittime, chiedendo un pagamento anticipato per bloccare la casa. Riconoscere i segnali prima di perdere soldi è possibile.

Quanto sono diffusi gli annunci di affitto falsi?

Molti annunci di affitto non sono pubblicati da proprietari reali. Le truffe più frequenti usano foto di appartamenti veri con prezzi sotto mercato per attirare

vittime. In Italia il fenomeno è in crescita, alimentato dall'alta domanda nelle città universitarie. Le vittime sono spesso studenti fuori sede o lavoratori che cercano casa da un'altra città.

DA SAPERE



5 segnali di un annuncio falso



Prezzo troppo basso

30-40% sotto la media di zona



Foto troppo professionali

Verifica con la ricerca inversa immagini



Non vuole mostrare casa

Scuse per evitare visita o videochiamata



Pagamento prima della firma

Caparra, bonifico estero, Postepay



Comunicazione con pressione

"Altri interessati", urgenza, risposte vaghe

Questo articolo ha scopo informativo e non costituisce consulenza legale, fiscale o contrattuale. Per casi specifici, rivolgiti a un professionista.

Il prezzo è troppo basso rispetto al mercato?

Un bilocale in zona servita a Milano a 400 euro è un prezzo fuori mercato (guarda [quanto costa vivere a Milano](#) per un confronto). Un trilocale a Brescia centro a 500 euro è un'anomalia.

IN NUMERI



Il prezzo è troppo basso rispetto al mercato?

400€

Bilocale a Milano (prezzo sospetto)

500€

Trilocale a Brescia centro (prezzo sospetto)

30-40%

Sconto medio dei prezzi truffa rispetto alla zona

Quando un annuncio ha un prezzo significativamente inferiore alla media della zona, è il primo campanello d'allarme.

Verifica sempre i prezzi medi di zona su portali come Immobiliare.it o Idealista prima di candidarti. Se l'annuncio costa il 30-40% in meno rispetto alla media, la probabilità che sia una truffa è alta. I truffatori usano prezzi bassi per generare tante richieste in poco tempo.

Qualche eccezione esiste: un proprietario che ha urgenza di affittare può abbassare il prezzo, ma non in modo drastico. Se il prezzo è troppo bello per essere vero, probabilmente non è vero.

Le foto sembrano professionali ma non corrispondono all'annuncio?

Le foto di annunci falsi spesso sono di qualità troppo alta per un affitto tra privati. Sembrano uscite da un catalogo di arredamento o da un annuncio di vendita di lusso. Altre volte sono immagini con watermark di agenzie immobiliari ritagliate male.

Usa la ricerca per immagini inversa di Google: carica una foto dell'annuncio e vedi se compare in altri siti con nomi e prezzi diversi. Se le stesse foto appaiono per annunci in città diverse o con dati catastali differenti, è una truffa.

Un altro segnale è la mancanza di foto dei dettagli: bagno, angolo cottura, vista dalla finestra. Gli annunci veri mostrano l'appartamento com'è, difetti compresi. Gli annunci falsi usano poche foto scattate per nascondere l'assenza dell'immobile.

Il proprietario non può o non vuole mostrare la casa?

Un proprietario serio vuole mostrare l'appartamento per valutare i potenziali inquilini. Un truffatore ha sempre una scusa per non fare vedere la casa: è all'estero per lavoro, ha avuto un lutto, l'appartamento è occupato da un inquilino che non vuole visite.

La richiesta tipica è: “Paga la caparra per bloccare la casa e ti spedisco le chiavi”. Nessun proprietario serio spedisce chiavi per posta dopo un bonifico. Se non puoi visitare di persona, chiedi almeno una videochiamata in diretta. Se il proprietario rifiuta, è una truffa.

La visita è un passaggio ineliminabile. Se un proprietario insiste per avere soldi prima di una visita, interrompi ogni contatto. Non esistono urgenze che giustificano un pagamento senza vedere l’immobile.

Il proprietario chiede un pagamento prima della firma del contratto?

Questa è la richiesta più comune nelle truffe di affitto. La scusa può essere: caparra per bloccare la casa, prima mensilità per conferma, assicurazione sulla prenotazione, spese di agenzia anticipate, spedizione delle chiavi. Qualunque sia la motivazione, un pagamento prima della firma del contratto registrato è un segnale di allarme.

Le modalità di pagamento richieste dai truffatori sono: bonifico su conto estero, ricarica Postepay o carte prepagate, bonifico immediato tramite app. Nella maggior parte dei casi, dopo il pagamento il proprietario sparisce.

Un pagamento lecito può avvenire solo dopo la firma del contratto e, se possibile, dopo la registrazione. Anche la caparra va versata solo a contratto firmato. Qualsiasi richiesta di denaro prima è sospetta.

La comunicazione è vaga o piena di pressioni?

I truffatori usano tecniche di pressione per indurti a decidere in fretta: “Ci sono altre 5 persone interessate”, “Se non blocchi oggi, lo do a un altro”, “L’affitto è bassissimo, non troverai di meglio”. Sono frasi fatte per non darti il tempo di verificare.

Un’altra caratteristica è la vaghezza: il proprietario non risponde a domande specifiche sull’immobile, non fornisce il codice fiscale per la registrazione, non

dice il nome del condominio o l'indirizzo esatto del portone. Più è vago, più è probabile che sia una truffa.

Altri segnali oggettivi da considerare insieme ai precedenti: la richiesta di un pagamento anticipato prima ancora di fissare una visita, il rifiuto sistematico di una videochiamata quando la visita di persona non è possibile, e un'insistenza sull'urgenza della decisione ("se non blocchi subito, perdi la casa") che non lascia il tempo di verificare le informazioni. Controlla il numero di telefono su siti come Chi Chiama o Tellows per vedere se è già stato segnalato da altri utenti.

Cosa fare se hai già pagato un annuncio falso?

Se hai versato denaro per un annuncio falso, il primo passo è denunciare alle forze dell'ordine (Polizia Postale o Carabinieri), portando tutta la documentazione: annuncio, messaggi, ricevute di pagamento. La denuncia è necessaria per avviare le indagini e per eventuali rimborsi.

Contatta immediatamente la tua banca o il gestore della carta di credito per segnalare la truffa e chiedere lo storno del pagamento (chargeback). Se hai usato una ricarica Postepay, contatta l'assistenza Poste Italiane.

Segnala l'annuncio alla piattaforma dove l'hai trovato (Subito, Bakeca, Facebook) per far sì che venga rimosso. Le piattaforme hanno procedure di segnalazione per annunci fraudolenti e possono bloccare l'utente che li ha pubblicati.

CHECKLIST



Cosa fare se hai già pagato un annuncio falso

1

Denuncia alle forze dell'ordine

Polizia Postale o Carabinieri, con annuncio, messaggi e ricevute di pagamento

2

Contatta banca o gestore della carta

Chiedi lo storno del pagamento (chargeback); per Postepay contatta l'assistenza Poste Italiane

3

Segnala l'annuncio alla piattaforma

Subito, Bakeca o Facebook possono rimuoverlo e bloccare l'utente

Homeflow è in pre-lancio. Entra nella lista per accedere in anticipo.



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

Altri articoli di Marco →