

Vademecum per chi acquista un immobile

Lo scopo del presente "vademecum" è quello di fornire brevi informazioni ai cittadini che intendono acquistare un immobile, senza aver la pretesa di esaurire ogni problematica in materia.

Si precisa, innanzi tutto, che per la stipulazione del contratto preliminare (compromesso) non è obbligatoria alcuna assistenza da parte di professionisti, ben potendo ciascun soggetto effettuare ricerche per conto proprio; ciò che è consigliabile per chi intenda acquisire un immobile è sapere, prima di assumere obblighi contrattuali, le "condizioni" dell'immobile (situazioni relative alla proprietà, alla mancanza di ipoteche, alla regolarità urbanistica e catastale ecc.) che va ad acquistare.

Quindi dopo aver visitato l'immobile e averlo trovato di proprio gradimento, prima di effettuare il compromesso, pretendere di conoscere la condizione del bene relativamente:

- alla intestazione di proprietà presso l'Agenzia del territorio competente - ex Conservatoria dei RR. II. - (provenienza per atto di compravendita o di donazione, ecc.);
- all'assenza di gravami (es. ipoteche, pignoramenti, ecc.)
- alla situazione catastale e di regolarità sotto il profilo amministrativo (concessione edilizia, condoni, licenze, altro), chiedendo di poter visionare le relative planimetrie e la documentazione catastale.

SE C'E' UN INTERMEDIARIO (AGENZIA IMMOBILIARE)

Nel caso ci si rivolga ad una agenzia immobiliare, si consiglia:

- 1) di esaminare i documenti di cui sopra prima della sottoscrizione della proposta di acquisto,
- 2) al momento della richiesta da parte dell'intermediario di sottoscrivere la proposta di acquisto tener conto che:

- la proposta rappresenta già un vero e proprio contratto preliminare che si perfeziona al momento dell'accettazione da parte del venditore, contenendo tutti gli elementi del contratto e le modalità di pagamento;
- non vi saranno ulteriori successive possibilità di trattativa, né di ripensamento per l'acquirente;
- obbliga soltanto l'acquirente in modo irrevocabile nei confronti sia del venditore sia dell'agenzia;
- l'importo per la cosiddetta prenotazione deve essere pagato mediante mezzo di pagamento tracciabile (es. assegno bancario, ecc. e non in danaro contante) direttamente intestato al proprietario dell'immobile;
- occorre controllare il modulo per verificare che non vi siano clausole abusive o particolarmente onerose per l'acquirente; al riguardo è opportuna la consegna del modulo prima della sottoscrizione per permetterne la verifica.

SE CI SI RIVOLGE AL NOTAIO

Gli accertamenti sulla documentazione verranno effettuati dal notaio.

IL CONTRATTO PRELIMINARE D'ACQUISTO

Compite le necessarie verifiche e pattuiti con il venditore i termini del contratto, si procede alla stipula del contratto preliminare, che, per legge, deve essere sempre registrato, e, ove effettuato con atto notarile verrà trascritto presso la competente Agenzia del Territorio - ex Conservatoria dei RR. II. -

La trascrizione rende conoscibile al pubblico il contratto preliminare salvaguardando l'acquirente dalle conseguenze dannose per trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile (pignoramenti, sequestri, altro), che potrebbero intervenire tra la stipula del preliminare e quella del contratto definitivo.

QUANDO SI CONSIGLIA LA TRASCRIZIONE NEI PUBBLICI REGISTRI

A nostro modo di vedere la trascrizione è sempre consigliabile e diventa ancor più opportuna particolarmente opportuna nei seguenti casi:

- quando il venditore è un imprenditore;
- quando tra la stipula del contratto preliminare e quella del definitivo si devono eseguire lavori di ristrutturazione, chiedere concessioni, autorizzazioni o condoni, finanziamenti, altro;
- quando tra il preliminare e il definitivo intercorre un lungo lasso di tempo;
- quando viene versata una caparra di importo elevato.

I COSTI DELLA CONTRATTO PRELIMINARE PER ATTO NOTARILE

Il contratto preliminare per atto notarile (quindi registrato e trascritto) comporta costi che solo in parte sono recuperabili. In ogni caso il costo di un preliminare trascritto è enormemente inferiore al danno che può derivare dalla mancata trascrizione.

Costi irrecuperabili fissi (qualunque sia il valore dell'immobile):

Euro 168,00 per imposta fissa di registro;

Euro 168,00 per imposta fissa di trascrizione;

Euro 155,00 per tassa ipotecaria e bolli forfettari;

Costi recuperabili:

0,5% sulla caparra e 3% sugli eventuali acconti prezzo (non recuperabili quando si acquista dall'impresa costruttrice o comunque nelle vendite soggette a Iva).

Oltre al compenso del notaio, che, comunque non supererà di molto quello che gli è dovuto per la sola stipula del definitivo, poiché il notaio deve compiere in ogni caso la maggior parte degli accertamenti.