

Guida all'acquisto consapevole di un immobile

## **Avvertenze e suggerimenti prima di acquistare casa**

Obblighi, doveri e verifiche preventive

di Paolo Bellini\*



Il mercato immobiliare è uno dei settori più colpiti dalla crisi. Anche se le case sono ancora al centro dell'interesse delle famiglie e delle giovani coppie non si vendono più come qualche anno fa. La colpa va attribuita alla mancanza di denaro e soprattutto dei mutui bancari che vengono erogati con estrema difficoltà. Comprare casa resta, comunque, un fatto importante che incide fortemente sul bilancio di una famiglia e quindi va effettuato con consapevolezza e attenzione. Le fasi principali della compravendita sono: verifica dei documenti dell'immobile e delle parti, regolarità urbanistica, analisi dei vincoli come ipoteche e servitù. L'operazione va presa con molta serietà, meglio se assistiti da un professionista del settore.

### **Come si cerca casa**

Vi sono vari metodi per cercar casa: dal sistema "Fai da Te" girando la zona d'interesse in cerca di "cartelli vendesi" e mettendosi, poi, direttamente in contatto con il proprietario, o acquisendo informazioni dai portieri e da "amici informatori" per verificarne poi la veridicità. In questo caso attenzione al "si dice" che è sempre in agguato. In alternativa ci sono i giornali specializzati in annunci immobiliari o i portali internet, con le centinaia di migliaia di offerte pubblicate. Attenzione però: molte inserzioni sono scadute, vecchie se non addirittura false.

Quella di affidarsi ad un professionista del settore resta sempre la strada migliore. Come sceglierlo? Per notorietà e competenza. Non bisogna farsi ammagliare dagli annunci immobiliari: prima di ogni decisione è necessario individuare l'organizzazione o il soggetto al quale affidarsi per trovare la casa giusta. Sarà appunto lui a scoprirla, a cercarla per voi. Così facendo non solo si acquisisce fiducia reciproca ma si evitano perdite di tempo e di denaro. Ricordarsi di chiedere sempre l'esibizione del patentino di abilitazione alla professione di mediatore. E' una garanzia fondamentale, utile per tutelarvi dagli improvvisati e dagli abusivi.

### **La trattativa di acquisto**

Selezionate le soluzioni abitative più congeniali, si effettuano i sopralluoghi. Attenzione a non farsi prendere dall'entusiasmo: una casa va vista più volte, acquisendo informazioni in zona. Non basta che l'immobile sia di gradimento ma è necessario verificare che sia anche commerciabile. E qui entra in campo la responsabilità del professionista. Prima di versare caparre o anticipi è buona norma farsi consegnare dalla proprietà ogni documento atto a "fotografare" il bene come: le planimetrie catastali, l'atto notarile d'acquisto e quello del mutuo, se esistente. Poi sono utili la copia del regolamento condominiale e del riparto delle spese in quota millesimale senza dimenticare le delibere dell'assemblea di condominio per opere straordinarie che passano a carico dell'acquirente.

Per questa fase istruttoria l'agente immobiliare è un valido sostegno anche perché è tenuto per legge ad acquisire ogni informazione utile per dare alle parti il quadro preciso della situazione (art. 1759 Cod. Civ.).

### **La sottoscrizione del preliminare**

Fatte le dovute riflessioni e i necessari confronti con altri immobili visitati si può fermare il bene sottoscrivendo un Contratto Preliminare. In questa sede si versa la

caparra e si delinea la procedura per giungere all'atto definitivo davanti il notaio. Il Preliminare deve poi essere registrato entro venti giorni dalla sottoscrizione. E' ormai consolidata la prassi di presentare al venditore, tramite l'agente intermediario, una Proposta di Acquisto da sottoporre alla proprietà, perché sia accettata o meno. Ciò avviene sempre più spesso per la consapevolezza degli acquirenti di poter chiedere lo sconto, che il più delle volte viene concesso.

La Proposta deve contenere, l'individuazione precisa del bene, il prezzo di acquisto offerto, le modalità di pagamento, condizioni e termini.

La Proposta è generalmente accompagnata da un assegno bancario di conto corrente che si consegna fiduciarmente all'agente immobiliare che lo consegnerà al venditore, solo all'accettazione della Proposta stessa. Tutto deve avvenire per iscritto, su moduli predisposti dall'agenzia (che a norma della legge 39/89 saranno stati preventivamente depositati in Camera di Commercio), con firme autografe delle parti e del mediatore stesso.

### **L'accordo finale e i costi globali**

L'acquisto di una casa comporta il pagamento del prezzo e delle spese per l'intestazione. Tra queste: le imposte, il notaio, l'agenzia, i valori bollati e i diritti dei vari uffici pubblici. Di norma le spese accessorie incidono per un 10% sul prezzo di acquisto, se si tratta di "prima casa". Un po' di più per la seconda casa o per immobili ad uso diverso dall'abitativo.

Se l'acquisto della "prima casa" è fatto da un'impresa edile o da società immobiliare si paga l'IVA agevolata, ferme restando le altre spese. E se il bene è in costruzione interviene la norma (legge 210/04 e d.lgs. 122/05 ) con una tutela forte delle somme che vengono versate all'impresa obbligata a garantirle con l'emissione di una fidejussione bancaria di pari importo.

### **L'atto notarile di compravendita**

E' l'atto definitivo, dove si trasferiscono i diritti e i doveri di ciascuno. Il Rogito si fa dal notaio, scelto dall'acquirente, e di norma in tale sede avviene il saldo del prezzo e la consegna delle chiavi dell'immobile. Il prezzo può essere pagato o con assegni circolari o tramite l'intervento della banca che eroga il mutuo. Il notaio che è pubblico ufficiale assolve a tutti gli obblighi di legge in materia di dichiarazioni, verifica delle parti, corrispondenze catastali e fiscali del bene oggetto della compravendita.

Normalmente assieme all'atto di acquisto viene stipulato anche il mutuo, alla presenza della banca, per fare l'ipoteca. E' buona regola seguire con la massima attenzione la lettura degli atti per trovarli corrispondenti alle volontà espresse nelle scritture private.

Nel Rogito notarile vanno indicati anche gli estremi dell'agente immobiliare che ha svolto l'intermediazione riportando i dati di iscrizione alla Camera di Commercio, il numero e l'entità della fattura di provvigione pagata con gli estremi dell'assegno utilizzato per il pagamento della provvigione. Se avete pagato compensi ad un soggetto che non risulta iscritto e quindi non in regola avete diritto alla restituzione di quanto pagato.

\* presidente nazionale A.N.A.M.A. -associazione nazionale agenti e mediatori d'affari

[www.anama.it](http://www.anama.it)