

I passi per l'acquisto di un immobile

Scelta dell'immobile.

La durevolezza del bene casa impone una particolare cura in tutte le attività che riguardano la scelta, la verifica e l'atto finale di acquisto.

La prima scelta consiste nell'individuare l'interlocutore per la compravendita; le soluzioni sono due: ci si può rivolgere ad un **privato** o ad una **agenzia immobiliare**.

Nel primo caso sarà più difficoltoso reperire informazioni sull'affidabilità del venditore; è possibile, tuttavia, verificare gli elenchi dei protestati o dei fallimenti per assicurarsi che esso non vi sia citato.

Nel caso di un'agenzia sarà opportuno accertarsi che l'agente sia regolarmente iscritto all'albo degli agenti immobiliari presso la Camera di Commercio.

Una volta inquadrato l'interlocutore si renderà necessario stringere il cerchio attorno all'immobile che si sta ricercando. Per farlo occorre soddisfare almeno cinque criteri fondamentali:

- 1) La **zona** può determinare un valore assoluto indicato dalla centralità, dai servizi disponibili, etc. ed un valore soggettivo dato da fattori come la distanza dal luogo di lavoro.
- 2) La **tipologia** della **casa** che include, ad esempio, l'appartamento o il villino.
- 3) La **tipologia** dello **stabile**: moderno o d'epoca.
- 4) Le **dimensioni**, considerate soprattutto in relazione al proprio budget ed alle proprie esigenze.
- 5) Infine il **budget** a disposizione, che va a relazionarsi con tutti gli aspetti precedenti.

Verifiche.

Tipo di immobile

La semplice **visita** dell'immobile può non essere sufficiente a chiarire ogni questione riguardo al suo valore presente ma anche futuro.

Sarebbe opportuno visitare l'abitazione in orari della giornata differenti per osservarne la **luminosità**, a seconda delle diverse esposizioni, piuttosto che la **rumorosità**. Il giro del quartiere può fornire utili dettagli sui **servizi presenti in zona** (mezzi pubblici, scuole, negozi) che contribuiscono al comfort dell'abitante e, conseguentemente, al valore dell'immobile; altro aspetto da considerare è la previsione di **evoluzioni future**: la presenza di terreni edificabili, ad esempio, cercando di capire a quale uso saranno adibiti.

Oltre a queste accortezze è necessario verificare la **situazione catastale dell'immobile**: il censimento (ovvero la non abusività) e la **categoria di appartenenza**; la **destinazione d'uso** (es.: ufficio o abitazione); la **rendita catastale** (sulla quale verranno calcolate le tasse).

Gli immobili possono appartenere ad una delle cinque categorie:

- Gruppo A, a destinazione ordinaria
- Gruppo B, destinati ai servizi.
- Gruppo C, commerciali.
- Gruppo D, a destinazione speciale.
- Gruppo E, a destinazione particolare.

All'interno di queste 5 categorie ci sono varie sotto-categorie che entrano più nello specifico delle varie tipologie previste.

Scheda catastale

Questo documento, oltre a contenere i dati precedentemente descritti, comprende la piantina dell'immobile che deve essere perfettamente congruente alla disposizione dei locali salvo casi di modifica o di condono edilizio. In tal caso il proprietario dovrà fornire tutta la documentazione accessoria e le rispettive ricevute di versamento.

Visura ipotecaria

Questo controllo viene effettuato presso l'Ufficio dei Registri immobiliari, spesso da un professionista del settore. Serve a verificare tutta la documentazione immobiliare riguardante il venditore/proprietario dell'immobile; prima di tutto si accerta che il venditore sia l'effettivo proprietario.

Attraverso la visura si certifica:

- Il regime fallimentare, se l'immobile è posseduto in comunione o separazione dei beni.
- La presenza di eventuali ipoteche o trascrizioni.
- L'esistenza di eventuali diritti di usufrutto.

Situazione finanziaria del venditore

Qualora il proprietario dovesse essere un commerciante o una società, si renderà necessario un controllo sul suo stato finanziario per accertare che non vi siano dichiarazioni di fallimento (che comporterebbero il pagamento dei creditori attraverso tutti i beni del fallito, compreso l'immobile) e che siano state pagate tutte le imposte, che altrimenti verrebbero ereditate.

Convenzioni, Regolamenti e Sospesi condominiali

Le convenzioni sono accordi tra condomini, sull'utilizzo di spazi comuni, che, sottoscritte dal venditore, si trasferiscono sul compratore.

I regolamenti possono, a volte, contenere regole inaccettabili che potrebbero rendere difficoltosa la convivenza con altri condomini, mentre i sospesi riguardano le spese condominiali ordinarie o straordinarie (ad es. il rifacimento della facciata), non ancora sostenute dal venditore, che diverrebbero quindi di competenza del compratore.

Servitù Le forme di limitazione all'uso della proprietà come ad esempio l'obbligo di garantire il passaggio ad altri soggetti.

Impianti

E' opportuno controllare lo stato e la messa a norma di tutti gli impianti di servizio soprattutto se si tratta di un vecchio stabile.

Una volta identificato l'immobile che soddisfa le proprie esigenze è necessario "bloccarlo" attraverso le seguenti pratiche.

E' possibile scrivere una **Proposta Irrevocabile d'acquisto** per definire e bloccare il prezzo.

Stendere un **Preliminare di Vendita o Compromesso**.

Ed infine il **Rogito o Atto di Vendita**

In seguito al rogito vanno espletate le seguenti formalità burocratiche:

- **Comunicazione di cessione di fabbricato.** Imposto dalle leggi antiterrorismo, consiste nell'invio alla Questura, o al commissariato competente, di un modulo, in triplice copia, che attesta l'avvenuta consegna dell'immobile.
- **Comunicazione del cambio di proprietà all'amministratore di condominio.** Attraverso la quale viene aggiornato l'elenco di convocazione alle assemblee condominiali.
- **Disdetta per tutte le utenze in corso.** Ovvero gas, elettricità, acqua, telefono. Per evitare le spese di chiusura e riallaccio delle utenze è possibile optare per il subentro del nuovo utente al vecchio; in questo caso è opportuno accertarsi che il vecchio proprietario non abbia lasciato pendenze con le società fornitrici.