

Diritto immobiliare  
Vademecum per chi acquista un immobile

Federnotai  
Federconsumatori  
Movimento Consumatori

Le indicazioni del vademecum valgono anche per il venditore, il quale deve avere gli stessi accorgimenti dell'acquirente e pretendere le stesse garanzie di serietà e correttezza nell'operazione.

SE C'E' UN INTERMEDIARIO

SE LA TRATTATIVA E' DIRETTA

IL CONTRATTO PRELIMINARE D'ACQUISTO

QUANDO SI CONSIGLIA LA TRASCRIZIONE NEI PUBBLICI REGISTRI

I COSTI DELLA TRASCRIZIONE

SE C'E' UN INTERMEDIARIO

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

1) dopo aver visitato l'immobile e averlo trovato di proprio gradimento, pretendere di conoscere la condizione del bene relativamente sia alla intestazione di proprietà presso la Conservatoria dei RR. II. (provenienza per atto di compravendita o di donazione, ecc.), che alla situazione catastale e di regolarità sotto il profilo della concessione amministrativa (condoni, licenze, altro), chiedendo di poter visionare le relative planimetrie e la documentazione catastale.

2) al momento della richiesta da parte dell'intermediario di sottoscrivere la proposta di acquisto tener conto che:

- tale proposta rappresenta già un vero e proprio compromesso di compravendita, 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 assegno intestato direttamente al proprietario dell'immobile e non all'agente immobiliare con cui si tratta;
- occorre controllare il modulo per verificare che non vi siano clausole abusive o particolarmente onerose per l'acquirente; al riguardo è indice di serietà dell'agente immobiliare la consegna del modulo prima della sottoscrizione per permetterne la verifica.

SE LA TRATTATIVA E' DIRETTA

Nel caso di trattativa diretta tra venditore e acquirente si consiglia di rivolgersi ad un esperto (notaio, avvocato, altro professionista competente o Associazioni dei Consumatori) onde procedere alle necessarie verifiche prima di sottoscrivere il preliminare. Questa indicazione vale anche – e soprattutto – per il venditore il quale potrebbe in buona fede ignorare alcuni vincoli o alcune particolari regole che è necessario rispettare prima di impegnarsi a vendere.

IL CONTRATTO PRELIMINARE D'ACQUISTO

Compite le necessarie verifiche e pattuiti con il venditore i termini del contratto, si procede alla stipula del preliminare, che a norma di legge può essere trascritto presso la Conservatoria dei RR. II.

La trascrizione rende 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, o per fallimento del venditore. In quest'ultima ipotesi è disposto un privilegio per l'acquirente rispetto agli altri creditori nel recupero delle somme versate e delle spese sostenute.

#### QUANDO SI CONSIGLIA LA TRASCRIZIONE NEI PUBBLICI REGISTRI

La trascrizione del preliminare è pertanto consigliabile e comunque 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 TRASCRIZIONE

La trascrizione del contratto preliminare comporta costi aggiuntivi 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):**

Lit. 250.000 per imposta fissa di registro;

Lit. 250.000 per imposta fissa di trascrizione;

Lit. 110.000 per tassa ipotecaria e bollo di trascrizione;

Lit. 120.000/160.000 per marche da bollo.

##### **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).

##### **Compenso del notaio:**

quando il medesimo notaio viene incaricato di stipulare sia il preliminare sia il definitivo, alla fine della pratica il suo compenso, salvo casi particolari, non supererà di molto (da Lit. 500.000 a 1.000.000) quello che gli è dovuto per la sola stipula del definitivo, poiché il notaio deve compiere in ogni caso la maggior parte degli accertamenti.

Federconsumatori

Movimento Consumatori

Federnotai