



GUIDA ALL'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA

Le prime verifiche

Quando si cerca un appartamento ci si può affidare ad un'agenzia immobiliare o si può procedere a contattare direttamente i venditori.

In tutti e due i casi si deve verificare che l'unità immobiliare sia stata costruita rispettando tutte la normativa vigente.

Al momento della visita dell'immobile si deve prestare particolare attenzione tanto al suo stato generale, quanto a tutte le componenti che necessiteranno di una possibile futura manutenzione o ristrutturazione.

La proposta di acquisto

La proposta di acquisto, che non è un vero e proprio contratto, ma lo precede e ha lo scopo di bloccare il prezzo pattuito e costituisce una proposta che deve essere accettata dalla controparte e confermata dal rilascio di un acconto sul prezzo.

La proposta di acquisto decade qualora il proponente (acquirente) o il venditore (accettante), siano interdetti o decedano prima della firma del contratto. La proposta decade anche nel caso in cui una delle due parti ritiri la propria proposta o la propria accettazione. In tutti questi casi il contratto non viene ad esistere.

Le caratteristiche della proposta di acquisto sono:

- la descrizione dell'immobile;
- l'impegno ad acquistare con atto pubblico entro una data prefissata;
- la dichiarazione che l'immobile è stato visionato ed accettato nel suo stato;
- le modalità di pagamento.

La promessa di vendita

La promessa di vendita è un contratto preliminare che ha lo scopo di impegnare l'acquirente ed il venditore a stipulare entro una certa data l'atto pubblico di compravendita anche se in assenza temporanea dei requisiti per l'acquisto o la vendita. La promessa di vendita è detta anche "compromesso".

Una promessa di vendita ben formata deve contenere i seguenti elementi:

- la descrizione dell'immobile;
- la dichiarazione dell'assenza di ipoteche e/o altri vincoli;
- il prezzo dell'immobile;
- le modalità di pagamento;
- l'indicazione dell'importo versato a titolo di acconto, caparra confirmatoria e/o caparra penitenziale;
- la dichiarazione della regolarità della casa rispetto alla normativa urbanistica edilizia;
- la dichiarazione che eventuali abusi edilizi sono stati condonati;
- la fissazione della data della stipulazione dell'atto pubblico (rogito).

Acconto, caparra confirmatoria e penitenziale

L'acconto o la caparra (confirmatoria o penitenziale) sono versamenti di denaro eseguiti dall'acquirente in favore del venditore, che hanno lo scopo di impegnare maggiormente le parti all'esecuzione dell'atto pubblico di compravendita. Questi tre tipi di versamento si distinguono per alcune caratteristiche specificate di seguito.

a) L'acconto

L'acconto è versato dall'acquirente al venditore come anticipo sul prezzo pattuito prima del saldo o della definitiva stipulazione dell'atto pubblico. Si distingue nettamente dalla caparra perché l'acconto deve essere restituito se per qualsiasi motivo l'atto pubblico di compravendita non va a buon fine.

b) La caparra confirmatoria

La caparra confirmatoria ha funzione di anticipo per l'esecuzione del contratto. Rientrando nella categoria delle garanzie, la caparra è costituita da una somma di denaro che il compratore consegna al venditore nel momento della conclusione di un accordo.

c) La caparra penitenziale

Il secondo tipo di caparra è quella penitenziale. A questo tipo di caparra è connesso un diritto di recesso ad uso sia del venditore che dell'acquirente. Nello specifico i contraenti si riservano il diritto di recedere anche unilateralmente dalla stipula del contratto, ma con conseguenza diverse. Se infatti è l'acquirente a voler recedere dall'acquisto, quest'ultimo è obbligato a rinunciare alla caparra versata, se è invece il venditore a voler rinunciare, quest'ultimo è obbligato a restituire il doppio della somma versata a titolo di caparra.

L'uso di tale tipologia di caparra è subordinata ad un accordo che le parti devono controfirmare. La caparra va versata di norma all'atto della sottoscrizione del compromesso (promessa di vendita)

L'atto pubblico di compravendita

Con l'atto pubblico di compravendita si stabilisce il trasferimento della proprietà di un'immobile da un venditore ad un'acquirente, a fronte del versamento di un corrispettivo in denaro.

Questo contratto deve essere redatto in forma pubblica e stipulato davanti ad un notaio, alla presenza del venditore e dell'acquirente.

Con la stipula del contratto il venditore si obbliga a:

- cedere la proprietà dell'immobile all'acquirente
- consegnare l'immobile all'acquirente
- garantire l'acquirente da qualsiasi diritto di terzi sull'immobile oggetto del contratto
- garantire l'acquirente da vizi sul bene che lo rendano inutilizzabile o che lo deprezzino in modo considerevole.



Le imposte sull'acquisto

All'acquisto di un'immobile sono connesse una serie di imposte che variano a seconda della destinazione dell'immobile e della tipologia del soggetto venditore.

Le imposte dovute possono essere fisse o calcolate in percentuale del valore del bene immobile, che non può comunque essere inferiore al suo "valore catastale"

AVVERTENZE

Le informazioni fornite sono da ritenersi sintetici riferimenti e non possono in alcun modo sostituire quanto più dettagliatamente contenuto nella normativa vigente. Si declina perciò ogni responsabilità per errori e/o omissioni, nonché per un utilizzo improprio delle brevi note fornite.