



guida alla compravendita  
PER CHI ACQUISTA

Prima di avventurarsi alla ricerca della casa bisogna esaminare con attenzione le necessità e le esigenze della propria famiglia, considerando non solo quelle del momento ma anche e soprattutto quelle che potranno svilupparsi in futuro.

## LA CASA IDEALE

Nella scelta della casa, di rilevante importanza sono principalmente: la tipologia (singola, bifamiliare, schiera, appartamento), le dimensioni ed il numero dei vani, la sua ubicazione (vicino al centro o in periferia) e le relative infrastrutture di comunicazione. Una volta trovata, dopo aver analizzato la zona, bisogna valutare attentamente l'immobile: la composizione interna, il suo stato di conservazione (l'anno di costruzione ed eventuali manutenzioni straordinarie effettuate), la dotazione degli impianti tecnologici, l'esistenza dell'impianto di riscaldamento, la presenza o meno di un giardino e soprattutto la commerciabilità. Infine l'aspetto più importante da prendere in esame è quello economico ovvero la verifica della possibilità finanziaria di cui si dispone e l'eventuale necessità di chiedere un prestito a qualche istituto bancario.



## LA RICERCA

Una volta definito il tipo d'immobile che si vorrebbe e verificata la disponibilità economica si passa alla ricerca vera e propria. Se si procede privatamente bisogna disporre di una notevole disponibilità di tempo e di un appoggio comunque di un tecnico per effettuare tutti i controlli relativi all'immobile (accatastamento, verifica della regolarità edilizia, accertamento della proprietà ed esistenza o meno di ipoteche).

## L'AGENZIA IMMOBILIARE

Se ci si affida invece ad una agenzia immobiliare i tempi di ricerca si abbreviano notevolmente. Infatti l'agente immobiliare, oltre ad avere una maggiore scelta di quello che il mercato offre, ha come compito principale l'assistenza completa al cliente partendo dalla stima dell'immobile fino ad arrivare alla stipula dell'atto notarile.

L'agente immobiliare è un professionista serio e competente ed è obbligato a tutelare gli interessi sia del venditore che dell'acquirente.

Deve essere iscritto al ruolo provinciale dei mediatori presso la Camera di Commercio, infatti la mancata iscrizione non abilita l'agente a svolgere la professione e nulla gli è dovuto a titolo di provvigione anche in caso di conclusione dell'affare.

Coloro che prestano mediazione abusivamente sono passibili, per legge, di una grossa ammenda e di successive azioni penali in caso di recidiva. Una sicura garanzia, inoltre, consiste nell'appartenenza dell'agente alle associazioni di categoria, come ad esempio la F.I.A.I.P. (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) la più importante ed accreditata del settore che opera su tutto il territorio nazionale.

L'agente immobiliare dimostra di essere un vero professionista quando stipula una polizza assicurativa, a tutela dei propri clienti, contro i rischi professionali.

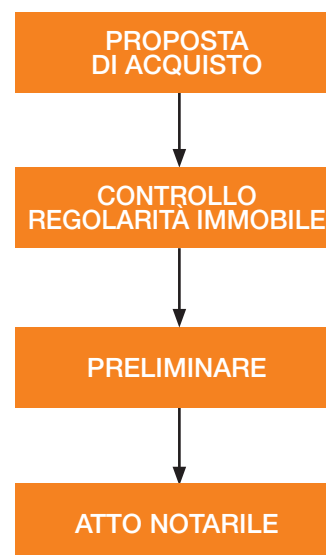
## VERIFICHE TECNICHE

Prima di impegnarsi nell'acquisto di un immobile si deve accertare che l'immobile sia commerciabile e cioè che abbia le seguenti caratteristiche: essere dichiarato in ogni sua parte in Catasto, non siano state realizzate opere abusive, che ci sia il certificato di abitabilità e la dichiarazione di conformità degli impianti ed inoltre che non abbia vincoli particolari od ipoteche.

## PROPOSTA D'ACQUISTO

Individuato l'immobile che rispecchia la vostra casa ideale e soprattutto dopo aver accertato la disponibilità economica, la strada da percorrere ha dei punti ben precisi.

Per prima cosa si compila una proposta d'acquisto, il primo atto scritto di una compravendita, dove l'acquirente si impegna ad acquistare l'immobile ad un prezzo ed alle condizioni e tempi a lui più congrui. La proposta di acquisto è irrevocabile solo per l'acquirente, il proprietario invece è libero di accettarla o meno.



## PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Se le parti raggiungono un accordo si può passare al compromesso o contratto preliminare di compravendita, dove vengono indicati i dati anagrafici dei contraenti, la descrizione dell'immobile con i dati catastali, il prezzo di vendita, le modalità di pagamento, la somma ricevuta a titolo di caparra, la conformità dell'immobile alle leggi urbanistiche e ai regolamenti edilizi, la data entro la quale dovrà essere stipulato il rogito notarile.

L'acquirente deve assicurarsi che l'immobile sia libero da vincoli ed ipoteche od avere la garanzia dal venditore che lo sarà al momento del rogito notarile.

## ROGITO NOTARILE

Il rogito notarile è la parte finale della compravendita, è il momento in cui l'immobile passa definitivamente dal venditore al nuovo proprietario.

Il rogito notarile è l'unica forma consentita dalla legge per il trasferimento della proprietà dei beni immobili.

Il notaio oltre a verificare la regolarità dell'immobile è obbligato a registrare l'atto all'Ufficio del Registro ed alla Conservatoria dei Registri Immobiliari nonché ad effettuare le volture in Catasto.

## LE TASSE

Alla stipula del rogito notarile l'acquirente dovrà pagare: se acquista da privato l'Imposta di Registro, se acquista da impresa l'I.V.A., più l'imposta ipotecaria e catastale, come segue:

ACQUISTO DA PRIVATO			ACQUISTO DA IMPRESA		
	1° CASA	2° CASA		1° CASA	2° CASA
Imposta da registro	3%	7%	I.V.A.	4%	10%
Imposta ipotecaria	168 €	2%	Imposta da registro	168 €	168 €
imposta catastale	168 €	1%	Imposta ipotecaria	168 €	168 €
			imposta catastale	168 €	168 €

Le condizioni per ottenere l'agevolazione della prima casa sono le seguenti: non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di altra casa nel Comune in cui è situato l'immobile da acquistare, non essere titolare, nemmeno per quote, su tutto il territorio nazionale di altra abitazione acquistata con le agevolazioni 1° casa, che l'abitazione non abbia caratteristiche di lusso ed infine che l'acquirente risieda nello stesso comune dove acquista l'abitazione o che si impegni a trasferirvi la residenza entro 18 mesi dalla stipula dell'atto notarile.

## IL MUTUO

Chi compra casa se non dispone di liquidità sufficiente per l'acquisto può accedere ad un finanziamento bancario tramite un mutuo, è molto importante quindi rivolgersi presso più istituti di credito per prendere conoscenza delle varie opportunità e delle varie tipologie di prodotti più adatti alla propria situazione personale. I mutui a tasso fisso consentono di conoscere con esattezza gli esborsi e inoltre coprono eventuali aumenti futuri del tasso di interesse. I mutui a tasso variabile consentono di collegare le rate all'andamento del mercato finanziario, con rate variabili a seconda della salita o discesa dei tassi di interesse. I mutui misti utilizzano un tasso fisso per un periodo concordato e successivamente, alla scadenza di tale periodo, permettono al cliente di scegliere se mantenere il mutuo a tasso fisso o modificarlo a tasso variabile.