



Federconsumatori
Lombardia

Le guide

COMPRARE CASA

I dati nazionali – fonte ISTAT - dicono che in Italia le case di proprietà sono più del 78% del totale degli immobili adibiti ad uso abitativo.

Significa che gli Italiani, appena possono, tengono a diventare proprietari di una casa per adibirla a propria abitazione.

Spesso l'acquisto è frutto di un sacrificio ed è effettuato con una dilazione di pagamento ; nel 90% dei casi è realizzato con l'accensione di un mutuo fondiario che carica sulla famiglia un debito che si protrae nel tempo, da 10 a 25 anni.

un privato, diventare soci di una cooperativa di costruzioni, acquistare da un costruttore o per il tramite di un'agenzia immobiliare e ci sono molte cose da sapere e pratiche da affrontare.

L'acquisto è quindi un decisione delicata che implica l'assunzione di una responsabilità personale e familiare e che espone chi lo fa a qualche rischio che è bene affrontare con cognizione di causa.

Le difficoltà incontrate da molte persone ,che poi si roivolgono all'associazione per ricevere assistenza, ci hanno spinto a scrivere una guida contenente una serie di consigli utili per evitare le spiacevoli conseguenze,dovute alla mancata conoscenza di alcune elementari procedure d'acquisto

: la casa è un bene durevole: La paura di perdere un affare, la fretta di acquistare e la frenesia vanno lasciate a casa. Sono la prudenza e la pazienza le doti da perseguire insieme ad una buona dose di curiosità per valutare ogni particolare di ciò che si sceglie , ovvero per ponderare e per soppesare il tutto, ancora prima di decidere l'acquisto.

per trovare la casa giusta?: Sono meglio gli annunci immobiliari dei privati e le inserzioni oppure è preferibile affidarsi alla professionalità di un agente intermediario ?.

Non è una risposta facile quella di consigliare l'una o l'altra strada perché molto dipende dalla serietà della proposta che può essere buona o cattiva in entrambe i casi. Meglio è quindi riportare i tratti essenziali delle due ipotesi per consentire ad ognuno di ricercare la propria scelta migliore che va sempre valutata nel rapporto intercorrente qualità/prezzo.

Gli annunci immobiliari e le inserzioni dei privati: Un annuncio per essere affidabile deve riportare la zona entro cui è collocato l'immobile anzi, meglio, l'esatta ubicazione (via, piazza ecc.) e deve inoltre specificare il piano in cui si trova, la metratura e lo stato generale manutentivo.

L'annuncio deve inoltre riportare, oltre alla proposta di prezzo e il recapito telefonico del venditore, la descrizione dell'appartamento , gli accessori e le pertinenze e se è dotato di riscaldamento autonomo o centrale.

In caso di acquisti per il tramite di annunci privati è esclusa qualsiasi corresponsione di percentuali intermediatorie a qualsiasi titolo.

Le agenzie immobiliari : La complessità insita in un acquisto così importante come una casa porta spesso a rivolgersi ad un agente immobiliare. Prima di decidere di affidarsi ad una agenzia di intermediazioni bisogna però valutarne la serietà, per evitare rischi e spiacevoli equivoci che costerebbero tempo e denaro.

Meglio verificare quindi subito se l'agente scelto è iscritto regolarmente alla Camera di Commercio e agli albi degli agenti immobiliari e, se non ha pendenze disciplinari. Ricordatevi che la legge dispone che nessuna provvigione sia dovuta a chi esercita abusivamente la professione.

Le attenzioni da prestare non sono ovviamente sole queste ultime e bisogna quindi prestare grande attenzione ad ogni cosa che vi viene proposta o sottoposta, i moduli ed in particolare quello della "proposta di acquisto" nascondono spesso insidie e definizioni vessatorie, bisogna leggere puntualmente tutte le clausole contenute e magari, prima di firmare, sottoporle ad un accertamento della nostra associazione.

Bisogna poi definire con chiarezza il compenso di intermediazione che non può attualmente superare (ai sensi degli usi in vigore in Provincia di Milano) il 3% del valore dell'immobile, per le compravendite che non superano il miliardo di lire – un ulteriore 3% verrà corrisposto dal venditore. Il compenso di mediazione si paga alla stipula del compromesso e va fatturato, poiché la documentazione di pagamento è necessaria anche ai fini di dimostrare la correttezza fiscale delle spese di mediazione sostenute.

Va inoltre ricordato che i mediatori sono sottoposti ad una serie di obblighi che ineriscono la loro responsabilità di verificare l'autenticità delle sottoscrizioni e dell'identità dei soggetti messi in contatto, nonché di tutto ciò che viene riportato e che riguarda l'immobile trattato. Ed infine è necessario ricordarsi che l'anticipo che accompagna la proposta di acquisto non deve mai essere intestato al mediatore.

La proposta di acquisto, che è specifica cosa differente dall'atto di compromesso, impegna in primo luogo chi la firma per sottoporla alla parte venditrice, essa deve avere una scadenza precisa trascorsa la quale, se non è intervenuta una accettazione scritta del proprietario/venditore essa decade liberandoci da qualsiasi incombenza e con il diritto alla restituzione dell'anticipo.

Una volta ottenute le informazioni sopra riportate chiedete ancora ed accertatevi espressamente, prima di iniziare qualsiasi trattativa, se ci sono ipoteche pendenti, se sono in corso richieste di condono edilizio non ancora andate a buon fine e se il proprietario dell'immobile abbia la titolarità per vendere. In caso di dubbio o necessità tenete presente che :

- *Si può verificare l'esistenza o meno di un ipoteca pendente effettuando una visura ipotecaria presso l'ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari (a Milano è in via Ugo Bassi) . E' ovviamente necessario presentarsi con i dati anagrafici del proprietario;*
- *Si può accertare se l'abitazione sia stata costruita regolarmente e se è in corso un condono, anche parziale, presso gli uffici urbanistici del Comune presso i quali sono normalmente ottenibili visure e certificati di domanda di condono o del primo proprietario o costruttore;*
- *Se, ancora non è sufficiente si può ottenere una visura catastale, presso l'Ufficio del Catasto territorialmente competente, presentandosi con una delega del proprietario.*

Accertatevi poi dello stato manutentivo effettivo dell'immobile che state per acquistare ed eventualmente fatelo visionare da un esperto per valutare più approfonditamente le condizioni degli impianti, la condizione della pavimentazione e degli infissi e i segni di eventuali infiltrazioni d'acqua o di altre imperfezioni che sono riconoscibili solo da occhi esperti. Tenete presente che se acquistate con la formula del "visto e piaciuto" non si può poi recriminare a meno che non emergano vizi strutturali occulti non rilevati al momento della visita.

Contrattate il prezzo, decidendo prima se l'acquisto avviene a corpo o a mq, e stabilite le condizioni di pagamento tenendo presente che la cifra convenuta va in ogni caso pagata interamente entro il rogito, eventualmente tramite la stipula di un mutuo.

Il prezzo va pattuito tenendo conto della richiesta, relazionata ai valori di mercato che sono normalmente reperibili presso i borsini immobiliari delle Camere di Commercio o delle altre organizzazioni, e adeguata alle reali condizioni dell'unità immobiliare (stato manutentivo).

Tenete conto che se acquistate un immobile occupato è di regola abbattere di almeno il 30/35% il valore di mercato.

Il compromesso è il contratto preliminare con cui le parti si accordano sulle modalità della compravendita. E' quindi una scrittura privata e può anche essere autenticata da un notaio e registrata presso l'ufficio della Conservatoria immobiliare. In questo ultimo caso va pagata una tassa di registrazione pari allo 0,50% del valore e versato il 3% sugli anticipi, a titolo di acconto sulla tassa di registro, recuperabile nell'atto di vendita.

Nel compromesso sono contenute tutti i patti di vendita ed è stabilita la data del rogito.

Sono normalmente contenuti nel compromesso:

- I dati del venditore (parte promittente venditrice) e dell'acquirente (parte promittente acquirente);
- I dati dell'immobile e le parti che sono oggetto di vendita, la provenienza, la scheda catastale, le pertinenze e le proprietà comuni, il regolamento di condominio ecc.ecc.;
- Se la vendita è fatta a corpo nelle condizioni di fatto e diritto in cui si trova;
- Se la parte promittente venditrice è nella piena disponibilità della proprietà;
- Se l'immobile è conforme alle disposizioni di legge, comprese le dichiarazioni di conformità o meno degli impianti;
- Se sono compresi i diritti di comproprietà, delle parti comuni dell'edificio dove è situata l'unità immobiliare;
- Se esistono vincoli ipotecari; nel qual caso deve essere inserito l'impegno del venditore a cancellare l'ipoteca a suo spese prima del rogito, pena l'inadempimento e la responsabilità per danni.
- Se esistono pendenze condominiali di rate pregresse non pagate o contenziosi attivi o passivi in atto;

Inoltre

- Quale è il prezzo pattuito e quali dilazioni;
- La presunta data di stipula del rogito *;
- Il valore obbligatorio della scrittura sottoscritta e le eventuali pattuizioni in caso di rottura del compromesso

Ed infine, se vi è trasferimento di mutuo dal venditore all'acquirente, che venga indicato il preciso ammontare del mutuo e gli estremi dell'ultima cartella pagata.

: è l'atto formale in cui si sancisce l'avvenuto trapasso di proprietà. Contiene tutti i dati identificativi dell'unità immobiliare ed è steso da un Notaio che provvede alla registrazione e alle incombenze che la legge Italiana impone.

Tra il compromesso e il rogito trascorre normalmente un intervallo di tempo che non va sottovalutato. Giunti davanti al Notaio bisogna sapere che lo stesso ha il compito di interpretare la volontà delle parti attribuendo all'atto che stipula una "pubblica fede" ed inoltre, che ha l'obbligo di curare gli adempimenti di legge (registrazione, trascrizione dell'atto presso gli uffici della conservatoria, voltura catastale ecc.) e di versare le tasse di vendita.

Il Notaio provvede quindi anche al pagamento diretto delle tasse di vendita poste a carico dell'acquirente.

Normalmente le tasse di vendita ammontano all'8% del valore per il registro, 1% trascrizione e 1% di catasto, ma si riducono, in caso di acquisto di prima casa, al 4% del valore per il registro e di una cifra fissa 300/400 mila per la trascrizione e il catasto.

- Da parte del venditore: il rogito di acquisto o la dichiarazione di successione dell'immobile, le licenze e le concessioni edilizie - le eventuali varianti, il certificato di abitabilità, le eventuali richieste di condono e i documenti relativi, le eventuali concessioni di sanatoria, le planimetrie e i certificati catastali, il regolamento condominiale, le fatture delle spese di acquisto dell'immobile e delle spese per i lavori fatti nell'edificio (anche relativamente alle parti comuni);
- Da parte del compratore: certificato di residenza nel Comune in cui è situato l'immobile oppure l'attestazione del datore di lavoro circa lo svolgimento di una attività lavorativa nel medesimo Comune.

La tendenza, un tempo generalizzata, a dichiarare un prezzo di vendita inferiore si è ora giustamente invertito a seguito di una serie di controlli "accertamenti di valore" che vengono effettuati dagli uffici del registro. Conviene quindi dichiarare subito il valore catastale per evitare guai o grane che si trascinano nel tempo con grave nocumento per entrambe le parti.

Pagare subito una cifra equa, sotto la dizione di tasse di vendita, chiude la partita e mette al riparo dall'insorgere dei contenziosi con il fisco.

Non esistendo tariffe pubbliche, le spese notarili sono fissate dal singolo notaio entro i parametri definiti dagli indici dell'ordine dei notai, le spese sono normalmente proporzionali al valore dell'immobile nella misura dell'1,5 fino ad un massimo del 3%.

Le spese di vendita e le relative tasse, come già precisato, sono a carico del compratore mentre l'INVIM è a carico del venditore (ridotta del 50% in caso di prima casa) per gli incrementi di valore realizzati fino al 31 dic. 1992. Dal 1 genn. 1993 l'INVIM è stata infatti abolita.

Concluso il rogito è necessario ricordarsi di comunicare all'amministratore del condominio l'avvenuto subentro e in ogni caso alla Questura competente - a norma della legge antiterrorismo - l'avvenuto cambio di proprietà.