

## **Fasi preliminari all'acquisto di un immobile**

Prima di concludere l'acquisto dovrete affrontare una serie di formalità.

### **Prestito o mutuo**

Se volete acquistare un immobile e non disponete dell'intero importo in contanti, potete chiedere un prestito – se la cifra è inferiore ai 30.000 € – o accendere un mutuo bancario.

Dato che non esiste alcun istituto di credito in grado di fornire le migliori offerte per ogni soluzione – importo, durata e tipo di tasso – dovrete scegliere il mutuo più adatto alle vostre esigenze tra le numerose offerte presenti sul mercato. La scelta della soluzione più consona deve avvenire in fase quasi contestuale all'acquisto e il target di spesa deve essere chiaro da subito. Una volta individuato il tetto massimo di spesa, contanti più finanziamento, è fondamentale non andare oltre.

### **Proposta d'acquisto**

Dopo aver trovato la casa che più soddisfa le vostre esigenze, è necessario presentare al venditore una proposta scritta in cui dichiarate il vostro impegno ad acquistare la casa alle condizioni che avete stabilito durante gli accordi verbali. L'atto, comunemente definito proposta irrevocabile d'acquisto, può essere inviato al venditore attraverso raccomandata o telegramma e il prezzo indicato può essere diverso da quello richiesto: questa fase serve a trovare un accordo sul prezzo finale.

Ricordate che la proposta d'acquisto impegna solo chi intende comperare la casa e non chi la vende. Per questo, prima di presentarla, fate visionare l'immobile da un tecnico che accerti la mancanza di anomalie o vizi. Spesso il venditore – o l'agenzia per dare valenza all'offerta – chiede che la proposta sia accompagnata da un acconto. Per questo tipo di pagamento conviene anticipare piccoli importi e conservare le ricevute di versamento. La forma di pagamento più appropriata per l'acconto è un assegno: non trasferibile e intestato al venditore, mai all'agente o all'agenzia.

### **Preliminare di compravendita o compromesso**

Accettata la proposta irrevocabile di acquisto nei termini stabiliti, dovrete fare un passo importante per l'acquisto: il compromesso, detto anche preliminare.

Prima della firma vera e propria recatevi presso la banca dove accenderete il mutuo e accertatevi della situazione patrimoniale del venditore. Ricordatevi che per 24 mesi dal momento della stipula del rogito, in caso di fallimento del venditore, si possono rivalere sul bene che avete comprato. Per tutelarvi consultatevi con l'addetto della banca – visto che anche all'istituto bancario interessa

questa informazione – e chiedete una visura camerale: se non emergono situazioni preoccupanti, potete firmare il compromesso dandovi almeno 3 mesi per la firma del rogito. In realtà occorrerà meno tempo per accedere al mutuo, ma è sempre meglio premunirsi: ricordatevi che qualsiasi ostacolo nell'erogazione del prestito potrebbe costarvi l'anticipo versato.

In sede di preliminare verserete in assegni circolari il 20% del prezzo pattuito o concordato tra le parti. Informatevi in banca e munitevi per tempo di tale assegno, visto che è diverso dall'assegno tradizionale. Ricordatevi che l'agenzia da questo momento non vi seguirà più e quindi dovrà essere liquidata con assegno ordinario in questa sede. L'importo varia dal 3 al 5% del prezzo pagato per l'acquisto. Alcune agenzie non esigono il pagamento completo al compromesso e consentono di pagare un 50% al rogito.

Nel compromesso potete specificare tutte le clausole necessarie a tutelarvi nell'operazione di acquisto. Leggete il compromesso in ogni parte e firmatelo senza lasciare spazi in bianco per evitare che successivamente vengano inserite nuove clausole non concordate. Se l'immobile è già occupato, chiedete al venditore di visionare il contratto di affitto e la raccomandata da cui si evince il termine della locazione in corso, qualora previsto.

Solitamente il compromesso è redatto in carta semplice su modulo apposito, ma si può decidere di trascriverlo per evitare rischi tipici di alcune situazioni come: il fallimento del venditore (se imprenditore o società), la vendita contemporanea a più acquirenti e la nascita di iscrizioni pregiudizievoli sull'immobile. Per ogni tipo di versamento richiedete sempre al venditore una ricevuta ricordando che se comprate da un soggetto fallibile si possono rivalere sul bene che avete acquistato per i due anni successivi al rogito.

A questo punto manca solo il rogito, ovvero l'atto di compravendita: viene redatto da un notaio sottoforma di atto pubblico e rappresenta il contratto definitivo d'acquisto, riporta tutti i dati già indicati nel compromesso e, nella maggior parte dei casi, prevede che l'acquirente saldi la somma spettante al venditore.

### **Tutelarsi da un venditore fallibile**

Se il venditore è fallibile non esitate a richiedergli il certificato fallimentare per dimostrare al giudice (in caso di fallimento) la sua buona fede ed evitare dunque la revocatoria fallimentare. Senza il certificato fallimentare voi che avete acquistato l'immobile diventereste semplicemente un creditore chirografario dando privilegio a tutti gli altri creditori che hanno maggiori garanzie.

A tale proposito, fate attenzione anche all'importo dell'immobile indicato nel rogito. In genere viene dichiarato il valore minimo che consente di evitare controlli erariali, ma è poi solo per questa

somma – e non per quella effettivamente pagata – che vi potrete rivalere sul venditore in caso di fallimento.

### **Caparra e acconto**

La caparra confirmatoria costituisce un anticipo sull'esecuzione del contratto, viene versata in seguito a un accordo – contestualmente alla firma del preliminare nell'ammontare del 20% del prezzo totale di compravendita – ed è una forma di garanzia sulla volontà di concludere l'operazione: il compratore si espone finanziariamente con una cifra significativa.

La caparra prende il nome di penitenziale quando è sottoscritto un diritto di recesso unilaterale. I contraenti – venditore e compratore – si riservano la scelta dell'adempimento o del recesso: se il compratore rinuncia perde l'intero importo versato, se rinuncia il venditore deve restituire il doppio di quanto ricevuto.

Si parla di semplice acconto quando viene versata una somma prima del rogito. A differenza delle varie caparre, l'acconto, in caso di fallito accordo, va sempre restituito per intero.