



»» **DOTTOR CESARE FURBATTO**

Titolare dell'omonimo studio immobiliare torinese, collabora con la nostra rivista per dare la possibilità ai lettori di avere risposte esaurienti alle domande inerenti il settore casa.

PER LE VOSTRE DOMANDE SCRIVETE A plusmagazine@fabiplus.org

»» Gentile dott. Furbatto, dopo lunghe ricerche, mia moglie ed io, siamo riusciti a trovare la casa dove ci piacerebbe trascorrere la nostra pensione... vogliamo fare la proposta, ma sono passati molti anni dall'ultimo acquisto fatto ed i tempi sono cambiati. Ci può dire a cosa prestare maggiormente attenzione

Federico

Nel momento in cui la proposta d'acquisto viene portata alla valutazione del venditore e da questi accettata scatta un vincolo contrattuale vero e proprio tra le parti. Quindi è importante impegnarsi prevedendo tutta una serie di condizioni che sembrano secondarie, ma che invece possono diventare importanti (es. la concessione del mutuo). È necessario quindi stare molto attenti e pretendere da subito la consegna di qualche documento da valutare con attenzione.

Il primo fondamentale che occorre richiedere è il titolo di proprietà del venditore, perché esaminando quel titolo cominciano a venire fuori tutta una serie di ele-

menti. In particolare, chi è il proprietario, se vi sono più proprietari, se l'immobile appartiene ad un soggetto coniugato in comunione legale oppure no, se il proprietario è deceduto e quindi l'immobile è arrivato in successione agli attuali venditori. A questo ovviamente si accompagna la verifica nei registri immobiliari per ulteriori verifiche: se, ad esempio, il soggetto che appare essere il proprietario è ancora effettivamente il proprietario. Così come se l'immobile sia gravato o meno da un'ipoteca, da un pignoramento, da un sequestro.

Chiaramente, l'ipoteca non deve spaventare, perché accade comunemente che si compri casa facendo un mutuo.

L'importante è chiarire in corso di preliminare che il venditore dovrà estinguere il debito, magari anche con il ricavato della vendita, determinando la cancellazione dell'ipoteca. È essenziale che emergano tutti gli elementi che consentano una valutazione corretta e consapevole.

Un'altra cosa che si deve verificare è che

l'immobile sia regolarmente accatastato, quindi che sia esattamente rappresentato in una piantina catastale. Bisogna poi controllare la regolarità edilizia dell'immobile. Un altro controllo riguarda ad esempio la situazione condominiale: in tal caso è opportuno chiedere una dichiarazione dall'amministratore del condominio da cui risulti che vi sia regolarità nei pagamenti, che a livello condominiale non ci siano delle liti in corso, che non siano stati deliberati lavori straordinari, oppure, se deliberati, in cosa consistano, a quanto ammontino le spese e così via. Servono controlli a tutto tondo, perché tutto serve a fare valutazioni compiute senza poi trovarsi di fronte a brutte sorprese. Particolare attenzione va infine fatta sull'aspetto fiscale; ovvero verificare se al momento dell'atto si pagherà imposta di registro o IVA.

Una volta fatte le opportune verifiche, cosa accade? Per una vendita in totale sicurezza consigliamo di trascrivere il preliminare presso i registri notarili. Può accadere infatti che tra preliminare e definitivo passi un bel po' di tempo, oppure che si stia comprando da un soggetto, come ad esempio un commerciante, ipoteticamente fallibile. Ecco, trascrivendo il preliminare si "blinda" l'acquisto.

Infine se ci si vuole garantire in maniera assoluta, l'acquirente ha la facoltà di richiedere che il saldo prezzo venga depositato presso il notaio (legge n° 147/2013 integrata e modificata legge n° 124/2017) e che quest'ultimo consegni la somma al venditore dopo la trascrizione dell'atto nei pubblici registri.