

ACQUISTO E VENDITA IMMOBILI

Il cittadino che si accinge ad acquistare o vendere un immobile dovrebbe sempre osservare le seguenti prescrizioni:

1. verificare che l'agente immobiliare con cui eventualmente si operi sia iscritto alla locale Camera di Commercio, all'ufficio albi e ruoli degli agenti immobiliari e delle società di intermediazione immobiliare di cui alla legge n. 39 del 03/02/1989. Il compenso per la mediazione svolta oscilla, a seconda delle zone catastali, in un range compreso tra il 2 e il 5 per cento del valore dell'immobile;

2. acquisire i dati dell'impresa di costruzione o cooperativa edilizia (partita Iva, Codice fiscale, sede legale) e verificare, presso la Camera di Commercio di iscrizione, la presenza di eventuali protesti, e, presso i pubblici registri immobiliari, l'esistenza di vincoli e garanzie a favore di terzi (ipoteche, privilegi, pignoramenti) e della destinazione dell'immobile (può capitare, ad esempio, che sia venduto un complesso alberghiero, che è una unità indivisa, come un insieme di abitazioni private, e sia necessaria, ai fini dell'abitabilità, la variazione d'uso). Pertanto l'immobile deve essere esattamente identificato compresi accessori e pertinenze: fondamentale è la descrizione catastale;

3. è bene procedere direttamente alla stipula di un contratto preliminare che si consiglia di registrare. In tal modo sia il promittente/venditore che il promittente/acquirente sono obbligati a stipulare il contratto definitivo. La sottoscrizione di un atto unilaterale di obbligo (proposta unilaterale di acquisto/vendita) invece, vincola soltanto acquirente/venditore che la sottoscrive a stipulare il contratto definitivo. In ogni caso è bene inserire nel contratto preliminare, tra

le altre, le clausole di garanzia urbanistica (il venditore deve fornire la licenza e/o concessione edilizia, il certificato di abitabilità ed eventuali domande di concessione di sanatoria (condono edilizio) per evitare i problemi in ordine alla disponibilità e alla fruizione dell'immobile a seguito dell'acquisto del bene. Si consiglia anche di inserire una dichiarazione con la quale il venditore assicura che l'immobile è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi e di chiedere, nel medesimo atto, la consegna da parte del venditore di copia dell'eventuale contratto di locazione, delle tabelle catastali, della documentazione ipotecaria e urbanistica, del regolamento del condominio evidenziando i millesimi attribuiti all'immobile da acquistare;

4. quando si effettuano pagamenti (rate d'acquisto dell'immobile, versamenti alla società cooperativa edilizia etc.) è bene effettuarli non in contanti ma con titolo (assegno bancario o postale, assegno circolare, cambiale etc.) con clausola "non trasferibile" - per le transazioni di importo superiore a 12.500 devono comunque essere utilizzati assegni con la clausola "non trasferibile" - precedenti specifici comprovano che senza tale condizione i titoli circolano con grande rapidità da una società all'altra e in caso di frodi, oltre a esserne difficile la ricognizione a causa della difficoltà di identificare i giratari dalla sola sigla apposta, non possono essere compiuti atti esecutivi (sequestri conservativi) a propria tutela da parte del debitore originario in virtù del principio che tutela i diritti dei terzi in buona fede (incluse banche, società di factoring etc.) che hanno acquisito nel frattempo la disponibilità del titolo medesimo. Si segnala, inoltre, che le parcelle corrisposte ai professionisti, dai 100 euro in su, devono essere documentate

con assegni o bonifici bancari;

5. cercare di verificare adeguatamente le ragioni, durante le trattative, di un eventuale cambio della controparte (acquirente/venditore) mediante richiesta anche degli atti (cessione del credito, subingresso contrattuale, espromissione etc.) in cui tale modifica è sancita. L'esperienza operativa dimostra che spesso i malintenzionati conducono le trattative verbali attraverso prestanome con i quali carpiscono la buona fede della vittima, mentre, in realtà, la parte contrattuale, che sottoscrive gli atti preliminari e definitivi di vendita, è un'altra; solo che spesso questa circostanza emerge solo al momento della firma. In tali casi si consiglia comunque di non firmare nulla e, superando l'imbarazzo, chiedere le dovute spiegazioni;

6. avere cognizione dei propri diritti in genere. Infatti se il cittadino acquista un immobile da una società privata, si rientra nella sfera di applicazione delle norme sulla vendita immobiliare; se invece il cittadino acquisisce una quota di una società cooperativa edilizia, che rientri o meno nella sfera di applicazione della legge 167/92 sull'edilizia agevolata, acquisisce a tutti gli effetti la qualifica di socio di tale soggetto giuridico e come tale: deve essere convocato in assemblea in tutti i casi previsti dal Codice Civile (ad esempio per l'approvazione del bilancio annuale, per una perdita superiore ad 1/3 del capitale, per operazioni straordinarie etc.), può chiedere la convocazione degli amministratori in determinati casi, può sollecitare controlli da parte dei sindaci etc..

Ulteriori "campanelli d'allarme" possono essere risposte non sufficientemente chiare e motivate o particolari, che lasciano dubitare della trasparenza dell'operazione e della posizione della controparte.