



STUDIO TECNICO

Geom. *INCORVAIA Marco*

CORSO FRANCIA N. 226, 10146 TORINO
TEL. 011.6995090
e-mail studioincorvaiamarco@libero.it

P.I. 07938050015 - C.F. NCR MRC 76P02 F335H

N.7754 ALBO PROFESSIONALE DEL COLLEGIO DEI GEOMETRI DI TORINO E PROVINCIA

IL TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI

Dal momento che non tutte le persone possono essere esperte del settore immobiliare, valutate le più comuni criticità che possono emergere nel corso di un trattativa avente ad oggetto il trasferimento della proprietà di un immobile, ci sembra opportuno elencare una serie di aspetti che dovrebbero essere tenuti in considerazione.

Trasferimento di immobile di vecchia edificazione

1) Il Venditore e/o il Mediatore, sono tenuti a mostrare la planimetria catastale dell'unità immobiliare, che deve raffigurare tutto quanto è oggetto di vendita. Il confronto della planimetria catastale con i locali visionati rappresenta il così detto accertamento della "Regolarità catastale". Venditore e mediatore non possono richiedere alcun corrispettivo in denaro per la fornitura della planimetria catastale: difatti essa deve comunque essere trasmessa dal venditore (o mediatore) al notaio che redigerà l'atto di vendita.

2) Venditore e/o Mediatore, devono fornire al potenziale acquirente la prova della "Regolarità Urbanistica" del bene. La documentazione depositata presso il Comune deve corrispondere a quanto visionato sul posto (si chiama accertamento della "regolarità Urbanistica"). Se Venditore e/o Mediatore non si pronunciano in merito, tale accertamento spetta all'acquirente (dovrebbe essere) il quale può rivolgersi al Notaio scelto dal potenziale acquirente.

3) Richiedere all'Agente immobiliare o al proprietario, di visionare la cantina e quanto altro oggetto di vendita; tutto ciò che viene posto in vendita, deve essere raffigurato nella planimetria catastale.

4) La documentazione Urbanistica (del Comune) e catastale (del Catasto) deve riportare la stessa situazione dell'unità immobiliare.

5) Se c'è l'ascensore, verificare dall'Amministratore del Condominio, se si ha diritto d'uso dell'ascensore medesimo; nel caso sarebbe opportuno farsi rilasciare una sorta di certificato (scritto) dall'Amministratore. A volte gli ascensori vengono installati in un secondo tempo e capita che non tutti i Condomini partecipino alla spesa.

6) Verificare dall'Amministratore del Condominio se il Venditore ha un debito nei confronti del Condominio; chi compra, è tenuto per legge a rifondere i debiti del Venditore.

Abilitazione del Ministero dell'Interno n. TO7754 per la progettazione antincendio, ai sensi della L. 818/84

Mediatore abilitato dal Ministero della Giustizia ai sensi del D.M. 180/2010

Abilitato dall'Ufficio di Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento della Protezione Civile - per la valutazione danni e agibilità dei fabbricati post terremoto

Iscrizione all'Albo Nazionale Amministratori Immobiliari A.G.I.A.I. n° 33 - Iscrizione al Registro Nazionale Amministratori Immobiliari di Confedilizia al n°1745

Progettazione - Direzione dei lavori - Coordinamento della sicurezza nei cantieri edili - Catasto - Perizie e stime dei danni cagionati ai fabbricati

Iscrizione nell'elenco dei Certificatori Energetici della Regione Piemonte al n. 201793

7) Il Mediatore ha diritto di richiedere il pagamento della sua provvigione all'accettazione della "proposta di acquisto" da parte dell'Venditore, quindi ATTENZIONE prima di mettere una firma. Quando si rilascia una caparra per bloccare la commerciabilità del bene, il Mediatore fa sottoscrivere una "proposta di acquisto", che va firmata. Quando il Venditore accetta formalmente la "proposta di acquisto", il Mediatore ha (per così dire) concluso il suo mandato, avendo creato collegamento tra Venditore ed Acquirente (anche se potenziale).

8) Chiedere all'Amministratore del Condominio se ci sono lavori in vista che interesseranno le parti comuni, al fine di non incorrere nella sorpresa di dover sostenere gravose spese condominiali (es: manutenzione della facciata, del tetto, rifacimento centrale termica, ecc...).

Trasferimento di immobili di nuova edificazione

1) Chiedere all'Impresa di poter visionare il capitolato tecnico delle opere.

2) Chiedere all'Impresa (o al Mediatore) copia della fideiussione (bancaria o assicurativa) a garanzia dell'ultimazione del fabbricato in costruzione. La fideiussione è obbligatoria per legge: senza di questa, l'Impresa non può vendere le unità immobiliari (qualsiasi atto notarile, in assenza di fideiussione, è nullo). Inoltre, se l'acquirente richiede l'erogazione di un mutuo, la banca erogante richiede copia della fideiussione da conservare ai suoi Atti (in questo caso, la richiesta di un mutuo, diventa un'ulteriore garanzia per l'Acquirente in quanto le banche, non danno soldi senza la garanzia che il costruttore ultimati la costruzione del fabbricato).

3) Se si compra "sulla carta", cioè prima della costruzione dell'edificio, l'unico strumento atto a comprendere quanto si sta potenzialmente acquistando è il progetto del fabbricato. E' necessario richiedere che il disegno dell'unità immobiliare che si intende acquistare, sia allegato a qualsiasi documento che si sottoscrive per l'acquisto (es: proposta di acquisto, promessa di acquisto, compromesso, atto). Il disegno deve essere il più dettagliato possibile, completo di tutte le misure necessarie per la determinazione della superficie di ogni singolo vano e dell'unità immobiliare nella sua globalità.

4) A costruzione ultimata, quanto comprato "sulla carta" deve corrispondere ai locali consegnati; in caso avverso, è possibile ottenere una ritrattazione del prezzo di acquisto o in casi di sostanziale difformità, alla rescissione del contratto ed alla restituzione di quanto versato (tale ipotesi implica quasi sempre il ricorso alle vie legali).