

# FASE DELLA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

L'**acquisto di una casa** è un'operazione molto delicata ed importante e necessita di vari passaggi procedurali.

La scelta di affidarsi all'**agenzia immobiliare** è legittima poiché formata da esperti del settore che offrono attività di consulenza nella **ricerca dell'immobile**, di gestione dei **primi contratti** e, in generale, di assistenza nelle varie **fasi della compravendita**.

Le **fasi della compravendita immobiliare** (seguita da agente immobiliare professionista) sono generalmente tre:

- 1) La fase della **PROPOSTA D'ACQUISTO**
- 2) La fase del **CONTRATTO PRELIMINARE** o **SUCCESSIVA SCRITTURA PRIVATA INTEGRATIVA**
- 3) La fase del **ROGITO NOTARILE**

## 1) PROPOSTA D'ACQUISTO

La prima fase delle trattative si svolge con lo scambio di un atto d'interesse concreto: la "proposta d'acquisto", con il quale il **potenziale acquirente** manifesta al **venditore** la propria **volontà di acquistare un determinato immobile** a un dato prezzo e a determinate condizioni.

La proposta d'acquisto è accompagnata da un assegno, dato come acconto, che varrà da **caparra confirmatoria** nel caso di accettazione della parte venditrice nei termini prestabiliti nella proposta stessa, nel caso invece di mancata accettazione l'assegno verrà restituito al proponente che potrà ritirarlo oppure presentare altra proposta a condizioni migliori.

La proposta d'acquisto ( **modulo fornito dall'agenzia immobiliare depositato in C.C.I.A.A. – Ufficio Registro Imprese** ) deve contenere :

- Dati identificativi del venditore, acquirente e immobile (indirizzo e descrizione);
- Dichiarazioni del venditore rilasciate all'agente immobiliare;
- Prezzo, termini e modalità di pagamento, eventuale importo di mutuo per l'acquisto e tempi di consegna dell'immobile
- Nominativo del Notaio incaricato per le visure ipotecarie e catastali e per il rogito notarile
- Data e luogo dell'atto successivo (eventuale scrittura privata integrativa, compromesso e rogito notarile)
- Termine entro il quale il venditore deve accettare e l'acquirente essere messo a conoscenza (normalmente entro 15 gg)
- Eventuali note (condizioni sospensive o risolutive)

quanto sopra elencato rappresenta il totale degli elementi del futuro contratto, necessari e sufficienti affinché con l'accettazione pura e semplice si possa dire formato l'accordo sul contratto, infatti con l'avvenuta conoscenza, da parte del proponente, dell'accettazione della proposta d'acquisto, la stessa costituirà **CONTRATTO PRELIMINARE**

## 2) **CONTATTO PRELIMINARE O SCRITTURA RIPETITIVA DEL CONTRATTO MEDIATO**

La seconda fase consiste nella sottoscrizione fra le parti di successivi atti anch'essi ad effetti obbligatori, quali il **contratto preliminare di compravendita** (detto anche "compromesso") nel caso di proposta d'acquisto assente, o la **scrittura ripetitiva del contratto mediato** nel caso di proposta d'acquisto accettata.

**a) Il Contratto Preliminare**, è a tutti gli effetti una promessa di vendita di immobile che precede l'atto notarile definitivo, in sostanza è un documento redatto in forma scritta nel quale vengono specificati gli elementi fondamentali della vendita ed individuati tutti gli aspetti che verranno poi inseriti nell'atto di compravendita con il quale si trasferirà la proprietà.

Oltre ai dati delle parti contraenti, nel "compromesso" devono essere indicate:

la descrizione dell'immobile, l'indicazione di eventuali pertinenze, l'identificazione catastale;

la provenienza, la regolarità della costruzione rispetto alle norme edilizie,

l'esistenza o meno di ipoteche sull'immobile o di altri vincoli,

le modalità e i tempi della vendita, il prezzo ed i termini di pagamento,

l'indicazione del numero dell'assegno e l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria,

la data del rogito ed il nominativo del Notaio incaricato,

l'indicazione dei dati dell'agenzia immobiliare mediatore dell'affare,

ed infine la data di stipulazione e le firme delle parti.

Il Contatto Preliminare deve essere obbligatoriamente registrato e può essere trascritto per evitare eventuali diritti ed evizioni di terzi.

**b) La Scrittura Ripetitiva del Contratto Mediato** è una scrittura che le parti contraenti sottoscrivono congiuntamente, riassumendo i reciproci impegni previsti nella proposta d'acquisto accettata.

Nella scrittura ripetitiva del contratto mediato vengono indicate tutte le condizioni presenti nella proposta d'acquisto accettata con l'integrazione di un eventuale seconda caparra confirmatoria e degli elementi previsti nel "compromesso" senza derogare il contenuto della proposta stessa.

Dopo aver registrato la proposta d'acquisto accettata (divenuta **CONTRATTO PRELIMINARE**) andrà registrata anche la successiva scrittura ripetitiva del contratto mediato.

### 3) ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA O ROGITO NOTARILE

La terza ed ultima fase della compravendita immobiliare è il **rogito notarile**.

E' il momento in cui le parti giungono alla stipula di un atto notarile definitivo (contratto ad effetti reali), che verrà firmato in presenza del Notaio rogante, che oltre ad aver il compito di garantire la validità dell'atto nella veste di Pubblico Ufficiale ed esperto in materie giuridiche, dovrà provvedere a verificare l'identità personale delle parti, accertare che l'immobile e le sue pertinenze :

- Non siano gravati da ipoteche o da altre pendenze ignare all'acquirente,
- Siano correttamente accatastate
- Non abbiano irregolarità urbanistico-edilizie.

Nel rogito notarile verranno ripetuti gli accordi già trascritti nel "compromesso", con l'inserimento di eventuali modifiche consensuali in precedenza accordate tra le parti, e verranno inoltre raccolte dichiarazioni della parte venditrice (con valore di atto notorio) relativamente alla funzionalità degli impianti e all'eventuale presenza di oneri condominiali, che se in arretrato, dovranno essere in quel momento saldati.

Nell'atto, oltre alle eventuali pertinenze, saranno indicate eventuali servitù e quote di comproprietà su spazi ed enti comuni.

L'acquirente al momento dell'atto notarile dovrà saldare interamente il prezzo, il mezzo di pagamento più utilizzato è l'assegno circolare poiché emesso direttamente dall'istituto di credito e quindi con importo garantito, ma possono essere anche utilizzati semplici assegni bancari oppure cambiali.

Nella stesso momento (salvo accordo diverso tra le parti) l'acquirente riceverà le chiavi dell'immobile acquistato, e verrà quindi immesso in possesso dello stesso, assumendone da quel momento vantaggi ed oneri.

Ciascuna delle parti ha l'obbligo di indicare l'ammontare della spesa sostenuta per la mediazione e le modalità di pagamento.

A fine lettura, le parti sottoscriveranno il rogito, così come il Notaio stesso.

Nel caso i cui l'acquirente dovesse ricorrere ad un mutuo per l'acquisto, il relativo contratto verrà sottoscritto contestualmente alla stipula del rogito notarile ed alla presenza di un responsabile dell'istituto mutuante.

Le spese connesse ed inerenti l'atto notarile sono a carico dell'acquirente così come le spese relative all'eventuale mutuo.

Sarà cura del Notaio rogante, entro 30 giorni dalla stipula, depositare l'atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, registrarlo presso l'Agenzia delle Entrate e trascriverlo presso l'Agenzia del Territorio.

**Ferro Michele**

Iscrizione Ruolo Albo Mediatori n. 1340 Varese

Casa RE Agency



Viale Valganna n. 48 - 21100 Varese

Tel. 0332.282107 - 0332.202884 - [www.casareagency.com](http://www.casareagency.com) - [va.ippodromo@casareagency.com](mailto:va.ippodromo@casareagency.com)

*Il presente documento non è riproducibile, neanche parzialmente, senza previa autorizzazione scritta, in assenza della quale sono esclusivamente consentiti i link.*