

# CERCO CASA

di Giampaolo Pacini\*

48

## CAUTELE E CONTROLLI DA EFFETTUARE PRIMA DI ACQUISTARE UN IMMOBILE

Prima di acquistare un immobile occorre adottare alcune elementari cautele al fine di evitare spiacevoli sorprese. Si raccomanda pertanto di effettuare i seguenti controlli:

- 1) è opportuno chiedere al venditore copia della documentazione relativa all'immobile ed in particolare del contratto di acquisto o altro titolo da cui deriva la proprietà; se si tratta di immobile di recente costruzione copia della licenza o della concessione edilizia e certificato di abitabilità.
- 2) Effettuare una verifica presso la Conservatoria dei registri immobiliari per accertare che non vi siano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli. Infatti il bene immobile potrebbe essere gravato da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti immobiliari o da trascrizioni di cause pendenti. Più precisamente potrebbe risultare un'iscrizione ipotecaria nel caso in cui il venditore avesse contratto un mutuo con una banca al momento dell'acquisto anche laddove il venditore avesse poi estinto il mutuo senza richiedere la cancellazione. Potrebbe altresì risultare trascritto un pignoramento immobiliare nel caso di insolvenza del venditore e ciò comporterebbe l'indisponibilità dell'immobile acquistato. Parimenti potrebbe risultare trascritta una causa avente ad oggetto il diritto di proprietà del venditore qualora egli avesse ricevuto il bene per successione ereditaria e alcuno dei coeredi fosse stato leso nei suoi diritti.

Si precisa che alla Conservatoria dei registri immobiliari gli atti vengono trascritti su base non reale ma personale, è quindi necessario conoscere il nominativo e la data di nascita del venditore.

- 3) Ove si tratti di appartamento in condominio è consigliabile contattare l'amministratore condominiale al fine di verificare l'adempimento degli oneri condominiali da parte del venditore. Infatti il compratore è responsabile solidalmente per il pagamento di detti oneri per l'anno precedente all'acquisto.



- 4) Chiedere copia del regolamento condominiale ove esistente e ciò al fine di evitare brutte sorprese quali ad esempio il divieto di tenere animali.
- 5) Sarà anche il caso di recarsi presso gli uffici finanziari per controllare che siano state pagate le imposte sui redditi immobiliari relative all'anno in corso e a quello precedente. Il Fisco infatti rispetto agli altri creditori vanta un privilegio sull'immobile del contribuente ai sensi dell'art.2771 c.c.

\*Studio Legale Pacini-Burchi-Benvenuti di Firenze