

# Compravendita Immobiliare, la conosci davvero?

Documento  
accessibile a  
ipovedenti e  
non vedenti\*

Le dieci cose da sapere  
per comprare e vendere casa



Documento sviluppato con le 14 Associazioni dei Consumatori partner del Programma Noi&UniCredit



\*accessibile su lettori con lingua italiana conformi agli standard PDF/UA

La banca  
per le cose che contano. |  **UniCredit**

## 1. A CHI MI RIVOLGO SE HO NECESSITÀ DI VENDERE O ACQUISTARE UN IMMOBILE?

Per agevolare il difficile compito e tutte le varie incombenze fiscali e burocratiche legate al mercato degli immobili, è bene rivolgersi ad un professionista, il **mediatore immobiliare**, che si farà carico di assistere il cliente sia nella ricerca dell'acquirente/ venditore che nei passaggi successivi fino alla conclusione della vendita.

Il mediatore, oltre a conoscere il territorio ed il mercato in cui opera, non essendo legato alle parti da alcun rapporto può consigliarle nell'acquisto e/o nella vendita nel migliore dei modi, agendo secondo la correttezza e la buona fede che la sua professionalità gli impone.



### ATTENZIONE

Il mediatore immobiliare, per legge, deve essere **iscritto in appositi ruoli** tenuti presso la Camera di Commercio ed è dotato di un **tesserino di riconoscimento** rilasciato ai professionisti abilitati. Anche la modulistica utilizzata dal mediatore è soggetta ad approvazione della Camera di Commercio.

## 2. COME AVVIENE IL CONFERIMENTO DELL'INCARICO AL MEDIATORE IMMOBILIARE?

Il conferimento dell'incarico professionale al mediatore immobiliare si concretizza con la sottoscrizione, da parte del cliente che intende vendere il proprio immobile, di un apposito **modulo**, che deve essere **chiaro**, facilmente **comprensibile** ed **ispirato ai principi di buona fede e correttezza**.

Nel modulo vanno indicati i dati anagrafici del venditore, le caratteristiche e i dati dell'immobile per il quale è conferito l'incarico, il prezzo di vendita richiesto, il compenso del mediatore e l'informativa sulla privacy.

Possono essere previste, inoltre, apposite clausole per regolare la durata dell'incarico, il suo eventuale rinnovo ed il conferimento in via esclusiva, nel qual caso solo l'agente incaricato potrà occuparsi della compravendita, per la durata dell'esclusiva.



### ATTENZIONE

La modulistica utilizzata dal mediatore deve essere depositata in Camera di Commercio, indicare il numero di iscrizione del ruolo del mediatore e rispettare la normativa vigente. Le clausole del modulo di incarico possono essere oggetto di negoziazione tra le parti prima della sottoscrizione, ad esempio avuto riguardo alla percentuale della provvigione spettante al mediatore.

## 3. QUALI COMPITI SVOLGE IL MEDIATORE IMMOBILIARE?

Il mediatore immobiliare chiamato a vendere un immobile, già prima del conferimento dell'incarico, solitamente **si offre di fornire una stima gratuita del possibile prezzo di mercato** dell'immobile stesso.

Successivamente **si adopererà per pubblicizzare il bene** utilizzando vari canali di comunicazione (cartelli, piattaforme on-line, annunci su portali dedicati, etc.) e metterà in contatto il venditore con i potenziali acquirenti ai quali, previo appuntamento e secondo le esigenze di entrambi, mostrerà l'immobile. **Provvederà a trasmettere tempestivamente al venditore le proposte di acquisto ricevute**.

Nel caso in cui a rivolgersi al mediatore sia il soggetto che cerca l'immobile da acquistare, l'opera del mediatore sarà rivolta all'attenta comprensione delle richieste del cliente ed a vagliare, insieme, le possibilità offerte dal mercato.



### ATTENZIONE

In entrambi i casi il mediatore **deve essere sempre disponibile a fornire al cliente informazioni sullo svolgimento ed i progressi della propria attività**, che consiste nell'assistere entrambe le parti nella **stesura della proposta**, del **contratto preliminare** ed eventualmente del **contratto definitivo di compravendita**.

## 4. QUALI DOCUMENTI SI DEVONO FORNIRE/RICHIEDERE AL MEDIATORE IMMOBILIARE PER VENDERE/ACQUISTARE UN IMMOBILE?

Se si vuole vendere un immobile, vanno forniti al mediatore una serie di documenti necessari al buon esito della trattativa:

- l'**atto di provenienza del bene**;
- la **documentazione catastale** (planimetria estratta dai pubblici uffici, eventuali variazioni o frazionamenti, etc) ed **urbanistica**;
- il **certificato di abitabilità/agibilità**;
- l'**attestazione di eventuali iscrizioni di ipoteca o della presenza di vincoli**;
- l'**attestato di prestazione energetica** (APE);
- la copia del **regolamento di condominio** se esistente;

- l'eventuale **dichiarazione rilasciata dall'amministratore del condominio** dalla quale risulti lo stato dei pagamenti delle spese ordinarie e straordinarie. Questo aspetto riveste particolare importanza, visto che chi acquista risponde (in solido col venditore) del pagamento delle spese condominiali relative all'anno in corso e quello precedente.

Il mediatore potrà aiutare il cliente nella ricerca ed estrazione di alcuni dei documenti suddetti presso gli uffici territorialmente competenti.

In caso di acquisto è bene ricordare di richiedere tutti i citati documenti al mediatore.



### ATTENZIONE

È molto importante controllare per tempo che tutti i documenti relativi all'immobile da vendere/acquistare siano in regola per non compromettere il buon esito della trattativa e dell'eventuale richiesta di concessione di mutuo necessario all'acquisto.

## 5. COME E QUANDO AVVIENE IL PAGAMENTO DEL COMPENSO DEL MEDIATORE IMMOBILIARE?

Il mediatore ha diritto ad un compenso, detto **provvigione**, per l'opera professionale svolta in favore del cliente. Solitamente tale provvigione, dovuta da entrambe le parti, è espressa in misura **percentuale rispetto al prezzo di vendita** del bene ed è indicata per iscritto nell'atto di conferimento dell'incarico, unitamente alla previsione del momento in cui andrà versata (**accettazione della proposta o sottoscrizione del contratto preliminare di vendita**).



### ATTENZIONE

**Se compratore e venditore sono stati messi in contatto dal mediatore, la provvigione è dovuta anche nel caso in cui l'affare venga concluso dopo la scadenza dell'incarico**, poiché la vendita è comunque ricollegabile all'intervento del mediatore. Il mediatore, però, per aver diritto al pagamento della provvigione, deve essere iscritto nell'apposito ruolo degli agenti di affari in mediazione.

## 6. COS'È LA PROPOSTA DI ACQUISTO E COSA COMPORTA?

La proposta di acquisto è il primo passaggio contrattuale nell'iter di una compravendita immobiliare e **consiste nella dichiarazione dell'acquirente formulata per iscritto**, solitamente su un apposito modulo fornito dal mediatore, **di voler acquistare un determinato bene ad un certo prezzo**, accompagnata da un assegno a titolo di caparra, non trasferibile ed intestato direttamente al venditore. La proposta di acquisto è **valida per un determinato periodo di tempo espressamente indicato**, di solito piuttosto breve (ad esempio 7/10 giorni), entro il quale il venditore dovrà decidere se accettarla o rifiutarla; **dopo la sottoscrizione per accettazione da parte del venditore, la proposta è vincolante per entrambe le parti**.

Nel caso in cui il venditore non accetti la proposta, l'assegno verrà restituito dal mediatore al proponente e la proposta si considererà decaduta. Alcuni formulari possono prevedere una clausola del seguente tenore "La sottoscrizione per accettazione di questa proposta da parte del Venditore determinerà la conclusione di un contratto preliminare di vendita, a corpo e non a misura, ex art. 1538 cod.civ., in quanto tale azionabile ex art. 2932 cod. civ.". In tal caso non sarà necessario stipulare il preliminare di compravendita poiché con la sottoscrizione della proposta le parti si impegnano direttamente alla stipula del contratto definitivo.



### ATTENZIONE

È bene prestare molta attenzione a questa fase e impegnarsi con una proposta d'acquisto solo se veramente interessati al bene e dopo aver verificato le proprie capacità economiche e la documentazione dell'immobile. Infatti **se chi ha fatto la proposta dovesse ritirarsi dall'affare perderà l'intera caparra versata**. Mentre **se a ritirarsi dovesse essere il venditore**, dopo avere sottoscritto la proposta per accettazione, **sarà tenuto a restituire a chi l'ha versata il doppio della caparra**.

## 7. CHE COS'È IL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE?

Il contratto preliminare di compravendita (chiamato anche compromesso) è **il principale strumento contrattuale con il quale chi intende vendere** (c.d. promittente venditore) **e chi intende acquistare** (c.d. promissario acquirente) **un bene immobile si impegnano, per iscritto, a farlo**.

Le parti, quindi, mediante la sottoscrizione del contratto preliminare si obbligano rispettivamente a vendere ed acquistare il bene e alla stipula del contratto definitivo di compravendita stabilendone modalità e termini. Solitamente al momento della sottoscrizione del preliminare l'acquirente versa una somma in acconto del prezzo finale o a titolo di integrazione della caparra confirmatoria.

Nel contratto preliminare sono indicati:

- i **dati anagrafici delle parti** e, se coniugati, il loro **regime patrimoniale** (comunione o separazione legale dei beni);
- la **descrizione dell'immobile** e gli **estremi per la sua esatta individuazione**;

- il **prezzo di vendita**;
- le **modalità di pagamento**;
- il **termine entro il quale dovrà essere stipulato il contratto definitivo**;
- eventuali altre informazioni che le parti vorranno aggiungere.



### ATTENZIONE

Più il contratto preliminare è preciso e dettagliato e meno problemi si incontreranno nella stipula del contratto definitivo che comporterà il trasferimento della proprietà del bene. Per queste ragioni è opportuno rivolgersi, già per la stipula del preliminare, al notaio che curerà la successiva vendita definitiva dell'immobile.

## 8. CHE COSA SUCCEDA SE UNA DELLE DUE PARTI NON ADEMPIE AL CONTRATTO PRELIMINARE?

Il contratto preliminare di compravendita è estremamente vincolante per le parti che lo sottoscrivono; se una delle due si rifiutasse di stipulare il contratto definitivo, l'altra potrà chiedere la **risoluzione del contratto** ed il **risarcimento del danno** oppure la c.d. **"esecuzione in forma specifica"**, ovvero la pronuncia di una sentenza che ha gli stessi effetti della stipula del contratto definitivo (il pagamento del prezzo ed il trasferimento della proprietà del bene).



### ATTENZIONE

Il preliminare notarile offre maggiori tutele al compratore, soprattutto se registrato e trascritto nei registri immobiliari. In tal caso infatti, a fronte del costo di trascrizione, il compratore avrà maggiori garanzie di non perdere la caparra versata in caso di pignoramenti o azioni di terzi sull'immobile. Il contratto preliminare può essere anche predisposto dalle parti con l'ausilio del mediatore immobiliare.

## 9. CHE COS'È IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE?

È il **contratto con il quale avviene il trasferimento della proprietà del bene immobile** dal venditore all'acquirente a fronte del versamento del prezzo pattuito al netto di eventuali somme già versate alla stipula del contratto preliminare. Deve avere la **forma scritta** ed essere successivamente **registrato da un notaio presso i pubblici registri. La registrazione dell'atto non è immediata, è quindi utile richiedere al notaio il deposito del prezzo su un conto di deposito vincolato, sino all'effettiva trascrizione dell'atto di compravendita.** Dal giorno della stipula tutti gli oneri relativi all'immobile passeranno in capo al nuovo proprietario. Qualora l'acquirente, per far fronte all'acquisto dell'immobile, ricorra ad un mutuo, la concessione dello stesso verrà stipulata contestualmente alla sottoscrizione del contratto di compravendita, e sarà garantito da ipoteca sull'immobile.



### ATTENZIONE

Le **spese condominiali saranno a carico del venditore sino al giorno della compravendita e successivamente del nuovo proprietario.** Le eventuali spese condominiali straordinarie deliberate prima della stipula, anche richieste successivamente saranno a carico del venditore. A tal fine **è opportuno che l'acquirente invii una comunicazione scritta all'amministratore dello stabile per informarlo dell'avvenuto passaggio di proprietà.**

## 10. QUALI SONO I COSTI DA SOSTENERE IN CASO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE?

Il venditore, rivolgendosi ad un mediatore immobiliare, deve sostenere unicamente la spesa della **provvigione** concordata ed indicata nel conferimento dell'incarico.

L'acquirente, oltre alla provvigione del mediatore, deve di norma sostenere il costo del **compenso professionale del notaio** per gli atti stipulati (comprensivo delle spese relative ai bolli ed alle visure), l'**imposta di registro**, l'**imposta catastale** ed eventualmente quella **ipotecaria**, che variano a seconda del tipo di immobile che si acquista (immobile non abitativo o abitativo, a seconda che sia di lusso o meno) e del soggetto venditore (privato, impresa costruttrice o non costruttrice).



### ATTENZIONE

In caso di acquisto della prima casa di abitazione sono previsti dalla legge particolari benefici fiscali è quindi opportuno prestare attenzione al corretto accertamento da parte del professionista di quelli di volta in volta applicabili.

Le informazioni contenute nel presente documento sono aggiornate alle disposizioni di Legge vigenti a dicembre 2018.