

24 agosto 2005 0:00

## CASA: LA COMPRAVENDITA. CONSIGLI

Roma, 24 Agosto 2005. Comprare casa e scoprire che e' pignorata o gia' venduta ad altri o abusiva, in tutto o in parte, non e' piacevole. Così' come rincorrere l'acquirente per farsi pagare non e' proprio cio' che si desidera. Purtroppo accade e alcuni consigli appaiono utili in aggiunta ai precedenti. Ricordiamo che e' stata abolita una imposta, l'Invim, che rende meno oneroso l'acquisto di un immobile. Le fasi della compravendita hanno vari passaggi, dalla proposta irrevocabile, al compromesso, fino all'atto vero e proprio, il rogito. Anche la tipologia dei versamenti iniziali e' diversa: acconto, caparra (confirmatoria o penitenziale) e clausola penale. Chi compra deve tutelarsi facendosi consegnare una copia dell'atto di provenienza, cioe' il rogito, la dichiarazione di successione o l'atto di donazione. Tra la proposta irrevocabile, che impegna solo l'acquirente, e il compromesso occorre lasciare un congruo tempo, almeno 3 mesi, per poter effettuare i dovuti controlli (titolarita' dell'immobile, pignoramenti, ipoteche, planimetrie, regolarita' urbanistica, oneri vari ecc.). Nel compromesso (che non e' obbligatorio) vanno definiti i dettagli della compravendita: il prezzo, le modalita' di pagamento, la data del rogito e di trasferimento dell'immobile, le penali per il ritardo della consegna (per chi acquista) o dell'accreditamento (per chi vende). Ovviamente, avendo effettuato tutti i controlli in precedenza, il tempo intercorrente tra il compromesso e il rogito deve essere il piu' breve possibile, proprio per evitare sorprese.

Primo Mastrantoni, segretario dell'Aduc.