

Alberto Forte
Notaio in Cento

Compravendita di immobili
Cosa facciamo per voi

Gentile Cliente,

sono lieto di assisterla nelle operazioni relative alla compravendita della Sua abitazione, insieme con i collaboratori del mio Studio. Tutti noi comprendiamo quanto sia importante per Lei questo momento e possiamo immaginare che Lei percepisca ora la presenza di molte complicazioni nell'acquisto o nella vendita di un immobile.

Desidero perciò fornirLe un breve riassunto di ciò che possiamo fare in questo campo, per ridurre al minimo le Sue preoccupazioni ed aiutarLa a concludere felicemente il Suo progetto. Innanzitutto **La invito a contattarci appena può**, per poterLe immediatamente illustrare l'utilità dell'intervento del Notaio sin dalla prima fase delle trattative. Lo Studio è a Sua disposizione per una **consulenza sulle principali avvertenze e sui controlli che è bene eseguire**; questa informazione Le verrà resa in forma del tutto gratuita.

Qualsiasi proposta od impegno preliminare potrebbe compromettere il felice esito dell'operazione: **Le sconsiglio perciò di assumere ogni tipo di obbligazione, prima di aver controllato che i documenti da sottoscrivere siano effettivamente di Sua utilità.** Le consegneremo un elenco dei documenti necessari per poter procedere alla istruttoria della Sua pratica in modo compiuto. Si tratta di informazioni facilmente reperibili, molte delle quali devono essere fornite dal venditore; se dovesse risultare molto difficile ottenerle, Le suggeriremo come procurarle.

L'esame della documentazione e la valutazione delle esigenze delle parti del contratto consentirà di elaborare le soluzioni più corrette. **Al Notaio compete di verificare, in particolare, che l'immobile appartenga effettivamente a chi se ne dichiara proprietario, che questi possa disporre e che non sussista alcun tipo di vincolo legale.** Per questo, è bene farsi consegnare dal proprietario il documento che dimostra la proprietà e far eseguire subito le visure ipotecarie e catastali. L'attenta ispezione degli archivi catastali ci consente di accertare che l'abitazione sia stata correttamente denunciata al Fisco, ed evita molte complicazioni successive: una recente legge richiede che, prima di firmare il contratto, **il venditore si accerti della regolarità della piantina catastale dell'abitazione.**

La legge prescrive anche che l'atto di compravendita faccia menzione dei permessi rilasciati dal Comune per costruire il fabbricato: la loro mancanza può rendere addirittura inutile il contratto. **Bisogna perciò prestare attenzione ai documenti che comprovano la regolarità della costruzione, che devono essere consegnati dal venditore sotto propria responsabilità.**

studio in Cento alla via Baruffaldi n.2
telefono 051/904503 – 6831202 = fax 904678
e-mail aforte@notariato.it

Alberto Forte Notaio in Cento

Nel caso di costruzioni recenti, è necessario prevedere con il venditore il completamento della pratica con il certificato di agibilità.

Il venditore deve inoltre fornire una **informazione sul consumo di energia** per il riscaldamento dell'abitazione, con certificazione rilasciata da tecnico abilitato che va consegnata al momento della compravendita.

Dal luglio 2006 nei contratti di compravendita devono essere inserite **notizie sui mezzi di pagamento** e sulla presenza di agenzie immobiliari; in mancanza, la legge prescrive sanzioni pesantissime e multe molto salate.

Esistono inoltre importanti obblighi che non sono visibili attraverso l'ispezione dei registri delle conservatorie e del catasto: si pensi solo alle **spese condominiali**, che possono essere richieste all'acquirente del tutto ignaro.

Anche per questi aspetti, Le segnaleremo quali documentazioni procurarsi e quali accorgimenti adottare in fase di preparazione del contratto. Se lo riterrà più comodo, provvederemo a richiedere direttamente ciò che serve.

L'acquisto di una abitazione è una delle scelte maggiormente influenzate dal sistema tributario: **nel prendere la decisione di comprare casa, tasse ed agevolazioni fiscali possono fare la differenza!** Dedichiamo tutta la nostra attenzione anche a questo importante aspetto: meglio accertarsi prima di quale possa essere la migliore soluzione.

Comprendiamo che queste attività, come tutte le altre qui non accennate che pure rientrano nella prestazione professionale del Notaio, possono apparire estremamente complesse. **Nostro compito è quello di accompagnarLa nel loro svolgimento, perché possa consapevolmente compiere le Sue scelte in questa delicata occasione.**

Il **costo dell'intervento del Notaio** nell'operazione di compravendita potrà essere calcolato appena potremo stabilire il valore dell'atto e le spese necessarie ad eseguire gli accertamenti. Lo Studio è a Sua disposizione per redigere una previsione scritta delle imposte e delle spese, quando sarà in possesso delle informazioni necessarie.

Lo Studio ha messo a disposizione dei Clienti un servizio di messaggistica su SMS, per le comunicazioni relative alle pratiche in corso: se vuole utilizzarlo, ci comunichi il Suo numero di telefono cellulare.

I nostri orari di lavoro vanno **dalle 9 alle 13 e dalle 15 alle 19 di tutti i giorni**, dal lunedì al venerdì. I nostri numeri sono **051.904503 (telefono) e 051.904678 (fax)**. Può contattarmi con la posta elettronica all'indirizzo aforte@notariato.it

Per consentirci di svolgere celermente e con Sua soddisfazione i compiti assegnatici e per dissipare ogni Suo eventuale dubbio, La invitiamo a volersi rivolgere al più presto allo Studio.

Cordialmente,

Alberto Forte
Notaio in Cento

studio in Cento alla via Baruffaldi n.2
telefono 051/904503 – 6831202 = fax 904678
e-mail aforte@notariato.it