### PUNTO DIRITTO

## COME ACQUISTARE UN IMMOBILE SENZA RISCHI

Slide Webinar 7 Aprile 2022.

Relatore: Pietro Bisconti

Moderatore: Alessio Cardinale



### Relatore dell'evento

### Avv. Pietro Bisconti

Esperto di Diritto Immobiliare e fondatore dello Studio Bisconti Avvocati.

#### Moderatore

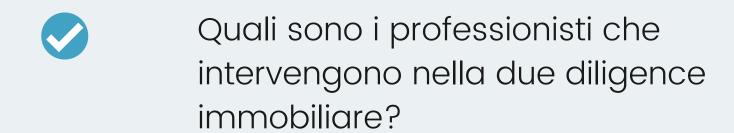
### Alessio Cardinale

Consulente Patrimoniale ed Editore della rivista Patrimoni&Finanza.

## I contenuti del webinar

Durante la diretta, abbiamo approfondito gli aspetti più rilevanti legati all'acquisto di un immobile, evidenziandone criticità e rischi.

Vediamoli nel dettaglio.



Quali sono i maggiori rischi legati all'acquisto di un immobile senza le dovute verifiche in fase preliminare?

Cosa verificare prima di stipulare un contratto di compravendita di un immobile?

Perchè è indispensabile effettuare un'indagine legale prima di effettuare un acquisto immobiliare?

Quali sono i professionisti che intervengono per garantire il principio di sicurezza nella due diligence immobiliare?

I protagonisti sono essenzialmente tre: il **notaio**, che predispone l'atto definitivo, l'**avvocato** e, talvolta, un **tecnico**.

Bisogna infatti precisare che la due diligence immobiliare può essere sia legale che tecnica. La parte legale viene svolta dall'avvocato in collaborazione con il notaio, così da ampliare lo spettro di indagine a vantaggio dell'acquirente. La parte tecnica viene svolta da un ingegnere, da un architetto o da un geologo quando occorre effettuare verifiche sullo stato dell'immobile.

Per fare qualche esempio, l'avvocato accerta l'esistenza di legittimi titoli edilizi, mentre il tecnico verifica che lo stato di fatto dell'immobile corrisponda al progetto autorizzato. In questo modo vengono offerti all'acquirente le informazioni più utili per procedere con l'acquisto.

Scendendo nel merito dell'attività svolta dall'avvocato, la due diligence immobiliare può essere suddivisa in due fasi distinte: una fase preliminare e una di approfondimento.

La fase preliminare inizia e termina con l'esame della documentazione di base fornita dal venditore (come titoli di proprietà o documenti progettuali). In questa fase, si realizza una sorta di checklist (punti di controllo) che tiene conto delle caratteristiche oggettive e soggettive dell'immobile, ma anche dell'acquirente e del venditore.

Questo lavoro preliminare consente all'avvocato di predisporre la fase di approfondimento, mirata non solo all'immobile che si intende acquistare (che sia di tipo residenziale, industriale o commerciale), ma anche in funzione dell'obiettivo che il compratore si è dato. Infatti, è bene discernere tra chi acquista l'immobile per uso residenziale e chi ha un obiettivo differente.

# Quali sono i maggiori rischi legati all'acquisto di un immobile e quali verifiche effettuare?

Vediamo quali sono i rischi più elevati e frequenti legati all'acquisto di un immobile e cosa verificare nella fase preliminare della stipula del contratto di compravendita.

## Immobile gravato da ipoteca

Acquistare un immobile gravato da ipoteca significa acquistare anche l'ipoteca.

Questo implica che, se il venditore non paga il suo debito, il creditore (spesso una banca) può pignorare l'immobile nonostante il passaggio di proprietà.

In questo caso, le obbligazioni del debitorevenditore ricadrebbero sull'acquirente.



I rischi dell'acquisto di un immobile.

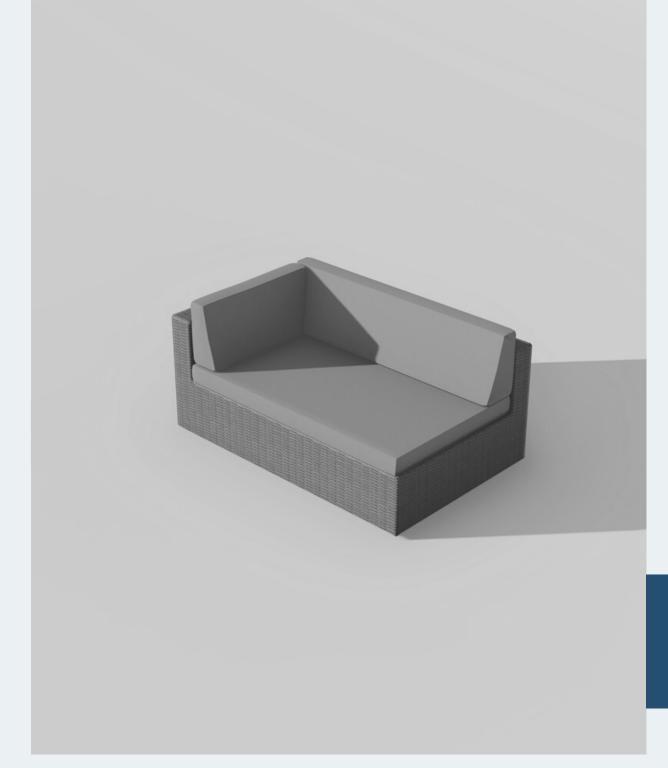
È fondamentale effettuare delle verifiche sull'eventuale iscrizione ipotecaria e sul grado attribuito all'ipoteca stessa sulla base dell'ordine cronologico dell'iscrizione.

È bene ricordare, inoltre, che l'iscrizione ipotecaria ha, per legge, una durata di 20 anni. Successivamente, se non viene rinnovata, questa si estingue.

## Pignoramento dell'immobile

Un altro possibile rischio legato all'acquisto di un immobile è che questo risulti pignorato.

Si tratta di una procedura giudiziaria finalizzata alla vendita forzata dell'immobile per soddisfare con il ricavato i creditori del venditore. Il nuovo proprietario, inconsapevole che sull'immobile è stata avviata una procedura esecutiva, potrebbe vedere il proprio immobile venduto all'asta.



In questo caso, è opportuno verificare preventivamente le condizioni legali dell'immobile e, quindi, effettuare dei controlli sulle visure ipotecarie e/o ispezionare le trascrizioni su eventuali atti di trasferimento, di costituzione di diritti su beni immobili o di vincoli in favore di terzi.

A tale proposito viene consultata la Conservatoria dei Registri Immobiliari che raccoglie e pubblica tutti gli eventi e le informazioni che riguardano l'immobile.

## Usufrutto, uso e abitazione

Quando si acquista un immobile senza effettuare dovuti accertamenti, vi è la possibilità che il diritto di proprietà sullo stesso possa essere limitato da un soggetto terzo, relativamente al godimento di alcuni diritti reali quali l'uso, l'usufrutto o l'abitazione.

Un caso molto frequente, ad esempio, è quello relativo all'assegnazione della casa coniugale a uno dei due coniugi, a seguito di una sentenza di separazione o divorzio. Nella fattispecie, il neo proprietario dell'immobile non può opporsi al diritto di abitazione del coniuge assegnatario.



I rischi dell'acquisto di un immobile.

Il diritto di usufrutto può sorgere per contratto, per legge e per testamento. In tutti questi casi, prima di acquistare l'immobile è fondamentale verificare presso la Conservatoria dei Registri immobiliari tutti i documenti che attestano i passaggi di proprietà dell'immobile, compresi i diritti e le servitù su di esso.

In caso di separazione o divorzio, gli accordi sono contenuti nell'atto notarile o nel verbale che convalida la separazione consensuale o nella sentenza giudiziale di separazione o divorzio. Documenti che è sempre bene consultare.

## Titoli edilizi e concessioni invalide

Uno dei rischi più rilevanti derivanti dall'acquisto di un immobile riguarda il titolo edilizio. Da un lato, se questo non viene indicato, è prevista la nullità dell'atto di compravendita.

Tuttavia, il permesso di costruire, se illegittimo, potrebbe essere annullato a distanza di anni con la conseguenza che l'immobile verrebbe acquisito al patrimonio comunale o demolito.

La semplice esistenza di una concessione o dichiarazione resa in atti, senza la verifica della sussistenza dei requisiti, pone seri problemi di legittimità della costruzione.



I rischi dell'acquisto di un immobile.

Ilnnanzitutto, bisogna dire che il titolo edilizio è un provvedimento amministrativo che può essere annullato o revocato.

Inoltre, l'art. 39 del Testo Unico Edilizia prevede la possibilità che la regione annulli il titolo edilizio, entro 10 anni dal rilascio, per violazione di norme urbanistiche.

Anche per gli immobili costruiti prima del 1967 che e si trovano all'interno del centro abitato o nei Comuni con piano regolatore è necessaria la licenza edilizia.

# Morosità e costi di gestione di uno o più condomini

È possibile che, al momento dell'acqusito dell'immobile, l'acquirente non sia a conoscenza di eventuali costi di gestione, di lavori in corso sulle parti comuni dell'edificio condominiale o di morosità da parte di uno o più condomini.

In questi casi, il rischio è che tali spese ricadano anche sul nuovo proprietario, che dovrà farsene carico senza esserne a conoscenza.



I rischi dell'acquisto di un immobile.

Secondo il 4° comma dell'art.63 delle disposizioni di attuazione del c.c., "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente all'acquisto dell'immobile".

Fatta questa premessa è importante precisare che, prima della stipula del contratto definitvo, è necessario richiedere al venditore una liberatoria in cui dichiara che ha provveduto al saldo di tutte le spese e i contributi spettanti.

# Contratti in corso di validità per il godimento dell'immobile

Un altro possibile rischio è quello di acquistare un immobile vincolato da un contratto di locazione o di comodato d'uso.

Inutile dirlo, in questo caso l'acquirente sarà condizionato dalla natura contrattuale dell'immobile senza possibilità di modifica.



Prima di concludere un atto di compravendita è importante verificare l'effettiva esistenza di diritti di terze persone di godere del bene immobile che si intende acquistare.

Nello specifico, è fondamentale richiedere all'attuale proprietario la copia registrata di eventuali contratti di locazione per verificare alcuni dati essenziali, tra cui ad esempio l'uso consentito dell'immobile, la durata contrattuale, l'eventuale diritto di recesso anticipato, il canone di locazione o la facoltà di sublocazione.

## Abuso edilizio e difformità catastale

Chi intende acquistare un immobile deve verificare preliminarmente in fase di trattativa, l'eventuale esistenza di irregolarità dell'immobile, come ad esempio difformità di natura catastale.

Se esistono delle difformità l'atto potrebbe essere invalido.



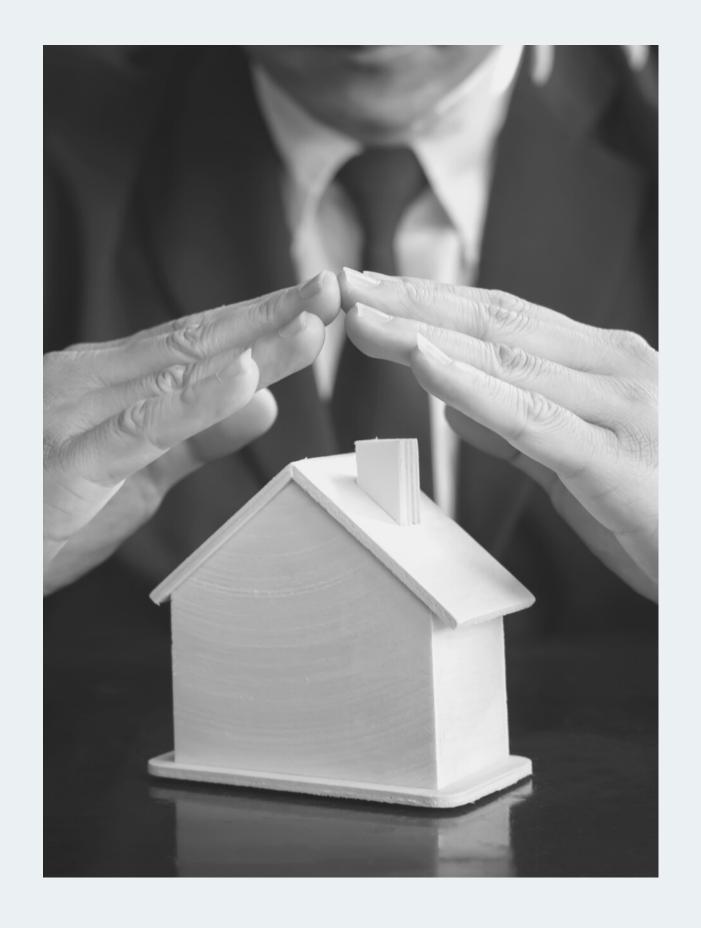
Nel caso di irregolarità urbanistica, potrebbe essere sufficiente una regolarizzazione edilizia, ma questa non sempre è possibile.

L'acquirente dovrebbe sempre richiedere al proprietario una verifica, un aggiornamento e una eventuale correzione della documentazione catastale prima del rogito notarile.

Inoltre, è necessario effettuare un'analisi storica del fabbricato, consultare la documentazione relativa alle trasformazioni subite negli anni dall'immobile per verificare che lo stato edilizio di quest'ultimo risulti conforme a tutte le norme in materia edilizia.

# Perchè è indispensabile, quindi, effettuare una due diligence immobiliare?

Abbiamo passato in rassegna i maggiori rischi relativi all'acquisto di un immobile e compreso, altresì, quanto è importante effettuare delle verifiche sullo stato dell'immobile, da ogni punto di vista, prima di stipulare un contratto di compravendita.



L'attività di due diligence immobiliare serve ad effettuare un vero e proprio check-up del bene che si intende acquistare.

Attraverso analisi approfondite e verifiche sullo stato di conformità e sulle vicende che riguardano l'immobile dal punto di vista urbanistico, edilizio, strutturale, catastale, impiantistico e legale, è possibile ottenere tutte le informazioni necessarie per valutare l'acquisto e stipulare un contratto preliminare, ancor prima di sottoscrivere l'atto di compravendita, a tutela dei futuri proprietari.

Il processo di raccolta ed elaborazione di informazioni, non solo documentali, è finalizzato a offrire all'acquirente una serie di informazioni utili per portare avanti il programma negoziale.

In sostanza, si verificano le condizioni per l'acquisto e le criticità relative all'immobile, che possono essere superabili al fine di giungere all'atto definitivo oppure tali da comprometterne il superamento e la formalizzazione dell'atto di compravendita.

Le informazioni raccolte, quindi, forniscono tutti gli strumenti per decidere del determinarsi del programma negoziale e di un acquisto immobiliare in tutta sicurezza.

## Ti ringraziamo.

Per qualsiasi informazione o per una consulenza, ti invitiamo a contattarci o a prendere un appuntamento presso la nostra sede.

#### Sede

Via Sammartino, 45 90141 - Palermo

#### E-mail

studiobisconti@studiobisconti.it

#### **Telefono**

091 612 40 05