



Come comprare una casa in Italia

Se vuoi **acquistare** una casa in Italia, devi **munirti** di molta pazienza.

In Italia, un **immobile** si può acquistare da un privato oppure attraverso un'agenzia immobiliare. Nel caso in cui si acquisti una casa da un privato è sempre necessario rivolgersi a un **notaio** per verificare la serietà del venditore. Il notaio, in questo caso, controllerà se esistono **ipoteche** sull'immobile, oppure se il **medesimo** è soggetto a "**usufrutto**".

Nel caso si scelga un'agenzia immobiliare, è buona regola controllare che il mediatore sia iscritto nei registri della **Camera di Commercio** della provincia in cui si intende effettuare l'acquisto. La stessa cosa vale **qualora** si decida di **avvalersi** di un mediatore norvegese in Italia.

Le abitazioni, in Italia, non vengono vendute al migliore **offerente** come in Norvegia. In Italia, il mercato immobiliare non è ancora stato liberalizzato. Di conseguenza, sono i comuni stessi a **stabilire** i prezzi di vendita a metro quadro, suddivisi per quartiere di appartenenza. Ad esempio a Roma i prezzi vanno da € 2700,- al m² in periferia, fino a € 9000,- al m² nei quartieri centrali.

A questo prezzo vanno moltiplicati una serie di **fattori** che possono avere anche un valore negativo. Questi fattori vanno dall'età dell'**edificio**, alla disponibilità di mezzi pubblici nella zona, fino ad arrivare a prendere in considerazione la posizione in relazione al sole.

Ad esempio, in un palazzo, un appartamento al primo piano ha un coefficiente 0,94 che si moltiplica al prezzo al metro quadro, ottenendo un valore inferiore. Nello stesso palazzo, un appartamento all'ultimo piano (attico) va moltiplicato per 1,06 e così via.

Per questo motivo due appartamenti nello stesso **stabile** possono avere due prezzi molto diversi a parità di grandezza.

Trovato l'appartamento giusto è necessario procurarsi la **scheda catastale** con disegnata la **piantina** dell'immobile. La prima cosa da fare è verificare se la casa o l'appartamento corrisponde a quello della piantina. Qualora il proprietario abbia apportato delle modifiche, bisognerà richiedere al proprietario tutta la documentazione relativa. Infatti in Italia, ogni modifica interna ed esterna deve avvenire solo dopo aver ottenuto l'autorizzazione dal comune e dopo aver pagato la "**licenza edilizia**". Qualora **ci si** dimenticasse di fare questo controllo, si rischierebbe di pagare una **sanzione** amministrativa elevata, nel caso in cui, dopo un controllo, dovesse risultare un **abuso** edilizio. Nella scheda catastale è presente anche la **rendita** catastale. Questa è importante per determinare il valore dell'**I.C.I.**.

Dopo aver trovato la casa da acquistare e aver fatto le opportune verifiche al catasto, bisogna scrivere una proposta di acquisto con un termine massimo di accettazione (in media 7 giorni). Se il venditore accetta la proposta è **consuetudine**, ma non obbligo, versare una **caparra** per confermare l'impegno all'acquisto. La caparra si trasforma in anticipo dopo aver effettuato l'acquisto. Qualora il compratore cambi idea, il venditore può trattenere la caparra come **risarcimento** per il mancato affare.

L'acquisto avviene con la firma di un **compromesso**, con il quale l'**acquirente** e il venditore si impegnano a firmare in seguito l'atto di **compravendita** (il **Rogito**). Il Rogito va fatto dal notaio che registra il contratto di vendita negli **appositi** registri.

Dopo questa lunga procedura, che può durare anche un mese, in Italia non si diventa proprietari al 100% fino a quando l'ultima **rata del mutuo** non è stata **versata**. Solo dopo aver pagato il mutuo, si può avere il diritto di vendere un immobile.

GLOSSARIO

acquistare = *sinonimo*: comprare.

munirti = *sinonimi*: procurarsi, dotarsi.

immobile = una casa è un bene immobile. Una barca è un bene mobile.

notaio = è una persona che ha studiato giurisprudenza.

medesimo = lo stesso.
usufrutto = in norvegese "bruksrett".
qualora = ogni volta / quando.
avvalersi = chiedere l'aiuto a...
offerente = è la persona che fa l'offerta di vendita (il venditore).
stabilire = *sinonimo*: determinare / decidere.
fattori = elementi, tariffe.
edificio = può essere una casa, un garage, una villa etc.
stabile = può essere un palazzo o una fabbrica.
scheda catastale = il "catasto" e' il registro delle case/edifici.
piantina = mappa di una casa.
licenza edilizia = licenza per la costruzione di un edificio.
ci si = si(man) + si(seg) = ci si.
sanzione = multa.
abuso = mancato rispetto della legge.
rendita = in norvegese "verdipapir".
I.C.I. = Imposta Comunale sugli Immobili (eiendomskatt in norvegese).
consuetudine = prassi / regola non scritta.
caparra = in norvegese "pant".
risarcimento = in norvegese "erstatning".
acquirente = la persona che acquista/compra, *contrario*: venditore / offerente.
Rogito = trasferimento del diritto di proprietà.
appositi = adatti / fatti al caso.
rata del mutuo = rata del prestito per l'acquisto di una casa.
versata = trasferire soldi, *sinonimo*: bonificare.

Alt innholdet på denne nettsiden er opphavsrettslig beskyttet. Italiaeksperten.no ©