Verbraucherzentrale Südtirol
Centro Tutela Consumatori Utenti
Die Stimme der VerbraucherInnen
La voce dei consumatori

Centro Tutela Consumatori Utenti

Via Dodiciville 2
39100 Bolzano
Tel. 0471 975597
info@verbraucherzentrale.it

Acquisto casa: necessarie visure tavolari e catastali

Situazione al
04/2018

“Chi va piano …” - in particolare quando si parla dell'acquisto della prima casa. Anche se l'immobile visitato si presenta come perfetto, e si teme di perdere l'occasione - alcune cautele sono da tenere sempre ben presenti se non si vuole incorrere in brutte sorprese.

Un'indagine in conservatoria o all'ufficio tavolare sull'appartamento da acquistare è d'obbligo

Serve per conoscere esattamente l'entità del bene immobiliare che si acquista.

La parte "A" del libro fondiario (“foglio di consistenza”) contiene le piantine e la descrizione delle abitazioni e delle loro pertinenze ed evidenzia le parti comuni e le servitù a favore.

La parte "B" del libro fondiario (“foglio di proprietà”) identifica la proprietà dell'immobile e i suoi limiti (è importante sapere se vi sono più proprietari o se vi sono usufruttuari o nudi proprietari o eventuali diritti di abitazione).

La parte "C" del libro fondiario (“foglio di aggravi”) riporta gravami, vincoli e servitù passive. Conoscere l'entità dei gravami che pesano sull'immobile è fondamentale per il buon fine della trattativa. E' già capitato che firmati compromessi di compravendita, subito dopo, in seguito all'eccessivo indebitamento del venditore, siano stati poste sulla proprietà ipoteche o sequestri conservativi. Ed in questi casi la possibilità di riavere la caparra pagata al compromesso si riduce al lumicino.

E' bene accertarsi quindi non solo sulla situazione tavolare dell'immobile, **ma possibilmente anche sulle condizioni economiche del venditore,** cosa peraltro non sempre facile.

Il rilievo tavolare consente anche di prendere in considerazione eventuali vincoli sulla proprietà (nella nostra provincia ne vengono posti molti, considerato che una parte delle transazioni avvengono con agevolazioni provinciali).

Non sempre le agenzie immobiliari informano a dovere, pertanto sarebbe buona norma informarsi in autonomia.

Un consiglio utile, se non si conosce sufficientemente il venditore o se si hanno dubbi sulla sua solvibilità, è di **non far trascorrere molto tempo dal compromesso al rogito e di ridurre al minimo la caparra.**

Tenere sempre presente che è il **compratore a rischiare nella fase preliminare,** mentre il venditore rischia nella fase successiva qualora non sia stato effettuato il pagamento per intero e il compratore occupi l'appartamento.

Più lungo è il periodo di tempo che passa dal preliminare al rogito, maggiore è il rischio del compratore. Lo stesso discorso vale per la caparra, la cui entità rappresenta il rischio massimo a cui è esposto il compratore.

Un accorgimento utile per evitare spiacevoli sorprese è la **prenotazione di ordine e grado** per la vendita che consente di stare al riparo da sorprese per **50 giorni,** entro i quali però deve intervenire il rogito e lo stesso essere presentato all'Ufficio Tavolare. Scaduti i 50 giorni, la prenotazione di ordine e grado si può ripetere, ma deve trascorrere un lasso di tempo di 15 giorni, durante il quale può succedere di tutto. Per questo motivo, in una situazione pericolosa, è meglio rogitare nei 50 giorni. La prenotazione di ordine e grado può essere richiesta all'Ufficio Tavolare dal venditore.

Con il D.L 669 del 31-12-1996 è stata introdotta la possibilità di **annotare nei registri immobiliari (libro fondiario) il contratto preliminare.** Per tutelarsi pertanto si può usare questo strumento. Per l'intavolazione è però richiesto l'intervento del notaio. L'annotazione perde efficacia se entro un anno dalla data stabilita fra le parti nel preliminare e comunque entro 3 anni dalla data di annotazione non viene intavolato il contratto definitivo.

Visura catastale

Prima di procedere con la sottoscrizione del contratto preliminare e poi del rogito notarile è bene controllare presso l'ufficio catastale la corrispondenza della planimetria catastale con lo stato di fatto dell'immobile. Infatti dal 1° luglio 2010 il venditore deve dichiarare nell'atto di vendita la suddetta corrispondenza. Nel caso di mancata corrispondenza spetta al venditore, prima del rogito, regolare la posizione, incaricando un professionista (geometra, architetto o ingegnere) che provveda al deposito della nuova planimetria presso il catasto.

La mancata o non veritiera dichiarazione del venditore nell'atto di vendita può comportare la nullità dell'atto e dunque l'invalidità della compravendita.