# Acquisto casa: consulenza legale per un investimento immobiliare sicuro

INDICE – Acquisto casa: consulenza legale per un investimento immobiliare sicuro

**I dati**

**Perché la consulenza di un avvocato è utile nella compravendita di un immobile?**

**La compravendita immobiliare e le regole introdotte dalla Legge n. 122/2010**

**Sicurezza nella compravendita immobiliare: conoscere i doveri del venditore**

**Consegna dell'immobile nella compravendita: obblighi e responsabilità del venditore**

**Acquisto casa: guida per una transazione immobiliare sicura**

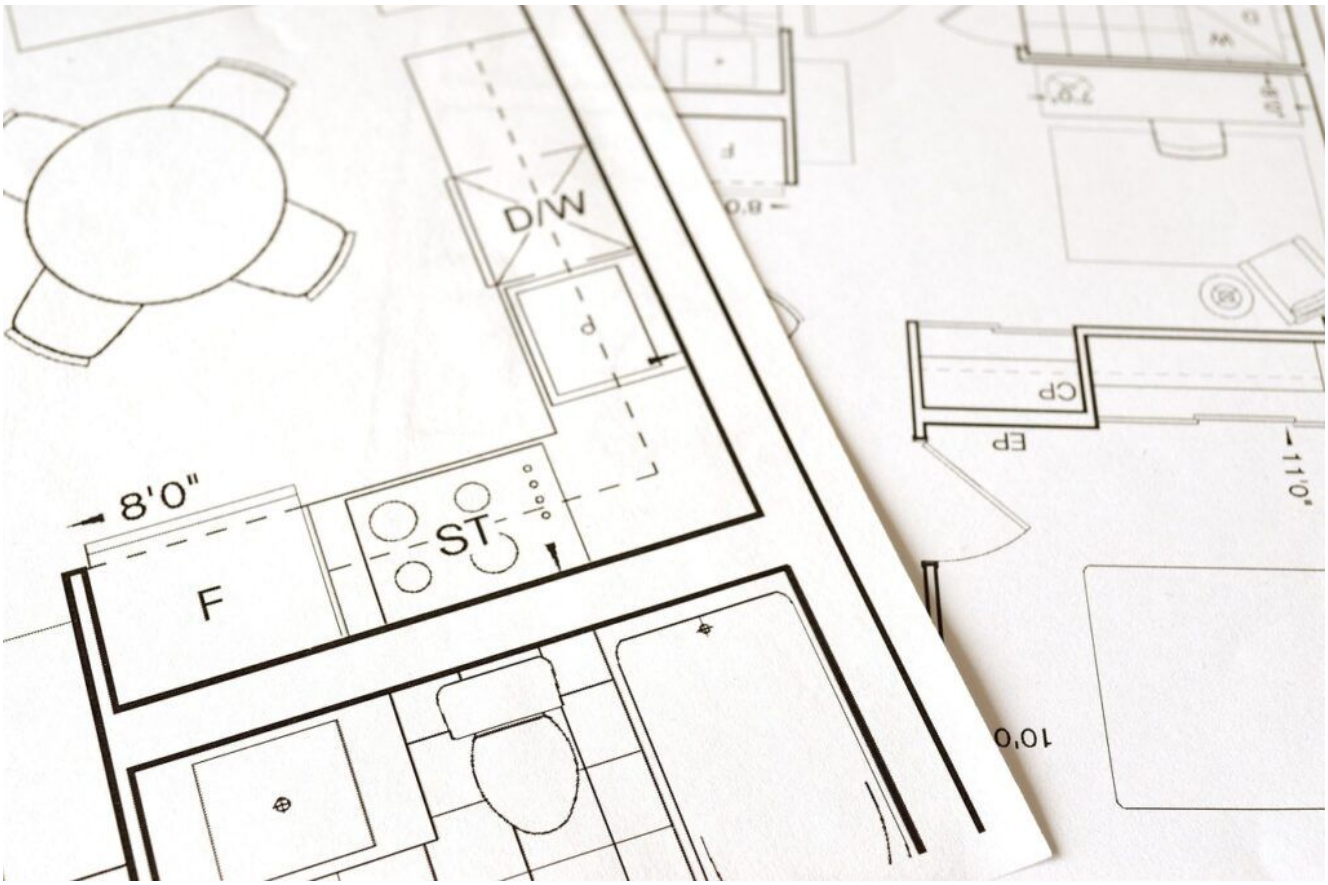
## I dati

L'acquisto di una casa rappresenta un importante investimento nella vita di molte persone. Tuttavia, questo processo può essere complesso e pieno di sfide. Per garantire un **investimento immobiliare sicuro**, è fondamentale avvalersi di una consulenza legale con una forte esperienza nel settore immobiliare.

Secondo i dati più recenti dell'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT), il **settore immobiliare in Italia è in costante crescita**. Nel 2022 il mercato immobiliare registra una crescita del 2,7%, rispetto all'anno precedente. Sono i

primi due trimestri a trainare l’espansione (+10,1% e +6,4% rispetto agli stessi trimestri del 2021); gli ultimi due, al contrario, segnano un calo (rispettivamente -1,0% e -3,5%).

Nel corso degli ultimi anni, si è assistito ad un incremento delle transazioni immobiliari e dei prezzi delle abitazioni. Questo rende ancora più cruciale l’importanza di una consulenza legale competente per guidare gli acquirenti attraverso il complesso labirinto delle leggi e delle procedure legate all’acquisto di una casa.




# Perché la consulenza di un avvocato è utile nella compravendita di un immobile?

La consulenza legale fornisce una serie di vantaggi per chi sta acquistando una casa. Innanzitutto, un avvocato esperto nel settore immobiliare può offrire una conoscenza

approfondita delle leggi e dei regolamenti che governano il mercato immobiliare italiano. Questo garantisce che l'acquirente sia pienamente informato sui suoi **diritti e responsabilità** durante tutte le fasi dell'acquisto.

Un altro aspetto cruciale della consulenza legale è l'esame approfondito della documentazione legale e tecnica dell'immobile. L'avvocato può verificare la validità dei titoli di proprietà, esaminare i contratti di vendita precedenti, valutare l'adeguatezza delle certificazioni energetiche e delle conformità edilizie, nonché esaminare eventuali vincoli o servitù che potrebbero influire sull'uso dell'immobile.

## La compravendita immobiliare e le regole introdotte dalla Legge n. 122/2010

La Legge n. 122/2010 ha apportato importanti modifiche alle regole che disciplinano la compravendita di immobili in Italia. Di particolare rilevanza è l'articolo 19, comma 14, della legge, che stabilisce che gli atti di compravendita immobiliare devono includere l'**identificazione catastale dei beni, il riferimento alle planimetrie depositate presso il catasto e una dichiarazione, resa dagli intestatari, che attesti la conformità dello stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie**, in conformità alle disposizioni vigenti in materia catastale.

La **dichiarazione di conformità** può anche essere sostituita dall'attestazione di un professionista abilitato nel settore. Inoltre, prima della stipula degli atti, il notaio deve individuare gli intestatari catastali e verificare la loro conformità con quanto risulta dai registri immobiliari. Se gli

atti non contengono l'indicazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate presso il catasto e la dichiarazione di conformità (o l'attestazione del professionista), l'atto è considerato nullo. La Legge n. 122/2010 si applica specificamente agli atti pubblici e alle scritture private autenticate che riguardano il trasferimento, la costituzione e lo scioglimento di comunione di diritti reali relativi a fabbricati urbani già esistenti. Pertanto, sono esclusi dalle disposizioni di questa legge gli atti relativi a terreni di qualsiasi natura e a fabbricati in fase di costruzione o non ancora realizzati (comunemente noti come vendite "sulla carta"). Le regole introdotte dalla Legge n. 122/2010 rappresentano un passo significativo per garantire maggiore trasparenza e sicurezza nelle transazioni immobiliari.

## Sicurezza nella compravendita immobiliare: conoscere i doveri del venditore

Nel nostro sistema giuridico, sono chiaramente definiti i doveri e gli obblighi del venditore. Attraverso il contratto di compravendita, il venditore (come previsto dall'articolo 1476 del Codice Civile) si impegna a:

1. **Consegnare l'immobile all'acquirente**: Il venditore è tenuto a mettere a disposizione dell'acquirente l'immobile oggetto della compravendita.

2. **Trasferire la proprietà o altri diritti reali a favore dell'acquirente**: Il venditore deve effettuare il trasferimento formale della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile a favore dell'acquirente.



3. **Garantire l’acquirente dal rischio di evizione e dai vizi**: Il venditore ha l’obbligo di garantire che l’acquirente non subisca il rischio di essere privato della proprietà dell’immobile (evizione) e che l’immobile non presenti vizi o difetti che ne pregiudichino l’utilizzo o il valore.

Questi doveri e obblighi, sanciti dalla legge, mirano a proteggere l’acquirente e a garantire la corretta esecuzione della compravendita immobiliare. È importante che sia il venditore che l’acquirente rispettino tali disposizioni al fine di evitare controversie future e assicurare una

transazione immobiliare legittima e sicura.

## Consegna dell’immobile nella compravendita: obblighi e responsabilità del venditore

Nella compravendita immobiliare, l’articolo 1477 del Codice Civile stabilisce che l’immobile deve essere consegnato “*nello stato in cui si trovava al momento della vendita*“. Il venditore è tenuto a consegnare all’acquirente non solo l’immobile stesso, ma anche gli accessori e le pertinenze ad esso collegati. Inoltre, l’acquirente ha diritto ai frutti derivanti dall’immobile a partire dalla data di stipula dell’atto notarile. Il venditore è anche obbligato a fornire i titoli e i documenti relativi alla proprietà dell’immobile.

Inoltre, il venditore ha l’obbligo di **custodire il bene con la diligenza di un buon padre di famiglia fino alla data di consegna**. Di solito, la data di consegna coincide con la data di stipula del contratto notarile, ma le parti possono anche concordare un diverso accordo. Con un contratto preliminare, le parti possono concordare una consegna anticipata dell’immobile prima dell’atto notarile. In questo caso, l’acquirente ottiene solo il possesso dell’immobile, mentre il trasferimento della proprietà avviene solo con l’atto notarile. È importante sottolineare che, in questo caso, il venditore continua a essere responsabile dell’immobile sia a livello civile che fiscale e che eventuali inadempienze da parte dell’acquirente durante il possesso saranno a carico del venditore.



# Acquisto casa: guida per una transazione immobiliare sicura

Acquistare una casa non è un'operazione semplice. È necessario prestare molta attenzione per evitare situazioni spiacevoli come immobili ipotecati o pignorati, problemi di infiltrazioni d'acqua nascoste o questioni di servitù e possesso. Un aspetto critico è rappresentato dal fatto che spesso le diverse parti coinvolte hanno interessi in conflitto. Sebbene l'acquisto di una casa possa sembrare un processo semplice, che consiste nel trovare una casa e recarsi dal notaio, in realtà ci sono molte variabili da considerare. Per questo motivo, è fondamentale coinvolgere un avvocato esperto nel settore immobiliare. L'assistenza legale durante l'acquisto di una casa fornisce conoscenze basilari che possono essere utili nei rapporti con l'agenzia immobiliare, il venditore, il notaio e la conservatoria dei registri immobiliari.

Dato che le pratiche possono variare da una città all’altra, l’acquisto di una casa in Italia può presentare differenze significative. Ad esempio, l’acquisto di una casa a Torino potrebbe differire da quello a Milano, Napoli, o Roma. Il livello dei prezzi varia in base alle diverse zone, quartieri o isolati. Inoltre, il futuro sviluppo delle città rappresenta un elemento fondamentale da considerare per gli investimenti immobiliari di pregio.

Assicurarsi di ottenere una consulenza legale durante l’acquisto di una casa in Italia può garantire una transazione immobiliare sicura, fornendo le informazioni e le competenze necessarie per affrontare tutte le sfide e le specificità di questo processo.

## Acquisto casa: consulenza legale per un investimento immobiliare sicuro

## Hanno parlato di noi



Libero Quotidiano.it

fanpage.it

PANORAMA

TGCOM24

TG5

Rai News 24

Rai 1

Rai 2

Rai 3

Rai Radio 1

CORRIERE DELLA SERA

la Repubblica

Il Sole 24 ORE

il Giornale

ItaliaOggi






















# Contattaci

- Orari

Lunedì – Venerdì: 9.00 – 13.00 / 14.30 – 19.00

Lunedì – Venerdì:
9.00 – 13.00 / 14.30 – 19.00

- Email

info@alassistenzalegale.it

- Telefono

+39 02 5450823

Chiamaci
Contattaci

□ Ho letto e accetto i termini dell'Informativa sulla Privacy
Invia