Cinque consigli dell’avvocato prima di firmare una proposta d’acquisto immobiliare

INDICE – Cinque consigli dell’avvocato prima di firmare una proposta d’acquisto immobiliare

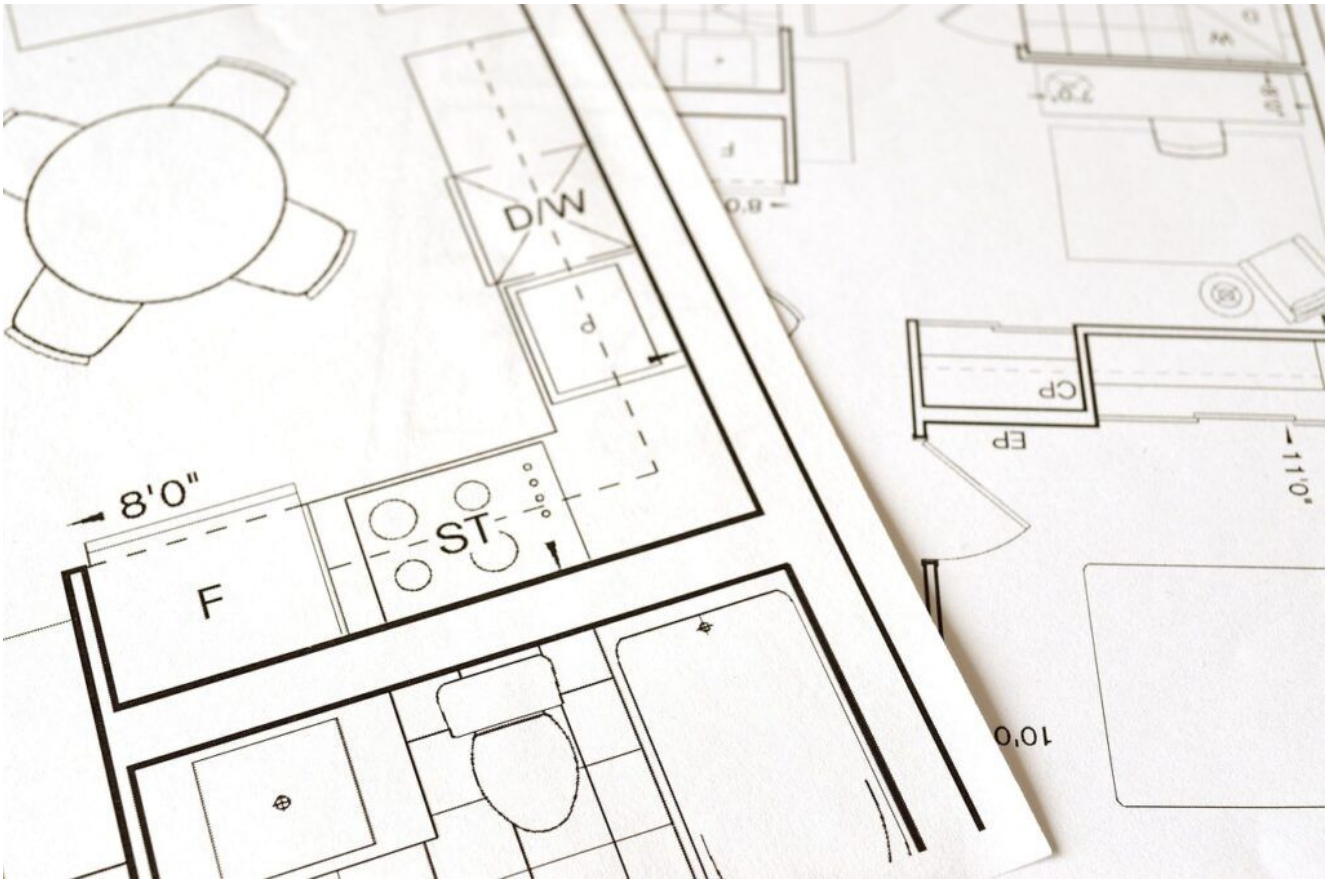
[Cosa è necessario considerare quando si firma una proposta di acquisto tramite un’agenzia immobiliare?]

[È possibile apportare modifiche alla proposta di acquisto predisposta dall’agenzia immobiliare?]

[Quali documenti e informazioni richiedere all’agenzia immobiliare prima di firmare una proposta di acquisto]

[Verifiche da effettuare prima di firmare una proposta di acquisto immobiliare]

[Provvigioni, assegni e finanziamenti: cosa considerare prima di firmare una proposta di acquisto immobiliare]



Cosa è necessario considerare quando si firma una proposta di acquisto tramite un’agenzia immobiliare?

La sottoscrizione di una **proposta d’acquisto** comporta dei vincoli per entrambe le parti. Una volta firmata, l’acquirente è legato agli accordi specificati nella proposta per un periodo di tempo determinato, mentre il venditore ha il diritto di valutare anche altre offerte durante tale periodo e decidere se accettarle o meno. Nel caso in cui venga accettata e sottoscritta anche dal venditore, la proposta di acquisto si trasforma automaticamente in un contratto preliminare, spesso di natura generica. È consigliabile **specificare nella proposta che l’accettazione non implica automaticamente la stipula di un contratto preliminare** e riservarsi la possibilità di firmare, con l’assistenza di un avvocato, un nuovo contratto

più dettagliato e articolato, soprattutto per quanto riguarda le garanzie del venditore, che sostituirà il modulo predefinito.

È possibile apportare modifiche alla proposta di acquisto predisposta dall'agenzia immobiliare?

Di solito, la proposta di acquisto è redatta su moduli standard unilaterali predisposti dall'agenzia immobiliare e depositati presso la Camera di Commercio. Spesso, il cliente si limita ad aderire a tali moduli, senza che vi sia effettivamente una **negoziazione tra il mediatore e il cliente**. In questo processo, possono essere incluse clausole vessatorie, come clausole di esclusiva, clausole penali o richieste di rimborso spese.

Pertanto, prima di sottoscrivere una proposta, è consigliabile richiedere anticipatamente il modulo all'agenzia e farlo verificare per assicurarsi che sia regolare e non contenga **clausole vessatorie**, soprattutto alla luce delle disposizioni stabilite dall'articolo 33 del Codice del Consumo, che riguardano la durata dell'irrevocabilità, l'importo della caparra e il diritto alla provvigione. Il modulo prestampato, spesso, offre maggiori garanzie al venditore. È sempre opportuno adattarlo alle **esigenze del cliente con l'assistenza di un avvocato**, ad esempio inserendo condizioni sospensive come l'approvazione del mutuo, la consegna dei documenti o la regolarizzazione di eventuali abusi minori da parte del proprietario prima della conclusione definitiva dell'acquisto. Infatti, le clausole aggiunte al modulo, come previsto dall'articolo 1342 del Codice Civile, prevalgono su quelle contenute nel modulo standard.

Così come esplicitamente afferma l’articolo del Codice Civile:

“Nei contratti conclusi mediante la sottoscrizione di moduli o formulari, predisposti per disciplinare in maniera uniforme determinati rapporti contrattuali, le clausole aggiunte al modulo o al formulario prevalgono su quelle del modulo o del formulario qualora siano incompatibili con esse, anche se queste ultime non sono state cancellate.”

È dunque importante includere specifiche condizioni sospensive per evitare che l’agenzia immobiliare possa richiedere le provvigioni in caso di mancato adempimento degli obblighi contrattuali.



Quali documenti e informazioni

richiedere all’agenzia immobiliare prima di firmare una proposta di acquisto

L’agenzia immobiliare è tenuta a fornire tutti i documenti necessari per consentire all’acquirente di verificare le effettive condizioni dell’immobile e della proprietà. Questi documenti includono:

1. Copia dell’atto di acquisto (o dichiarazione di successione e relativi documenti).

2. Planimetria catastale, evidenziando eventuali discordanze rispetto allo stato attuale dell’immobile.

3. Provvedimenti edilizi/urbanistici.

4. Regolamento di condominio.

Prima di firmare la proposta d’acquisto, è opportuno richiedere anche la seguente documentazione tecnica e urbanistica dell’immobile:

1. Planimetria dell’immobile.

2. Visura catastale.

3. Certificato di agibilità.

4. Certificato degli impianti.

5. Certificazione di prestazione energetica.

6. Attestazione della posizione debitoria del venditore da parte dell’amministratore di condominio.

Se l’immobile è gravato da un mutuo, è importante richiedere anche:

1. Copia del contratto di mutuo.

2. Ricevuta del pagamento dell’estinzione del mutuo o impegno a estinguerlo entro la data del contratto definitivo o contemporaneamente ad esso.



Verifiche da effettuare prima di firmare una proposta di acquisto

immobiliare

Nonostante l'agenzia immobiliare sia tenuta a fornire informazioni accurate, che la obbligano a comunicare le circostanze a lei note, o comunque conoscibili con la comune diligenza che si richiede al mediatore stesso, non può fornire informazioni su circostanze che non abbia effettivamente preventivamente controllato.

Pertanto, al fine di valutare l'effettiva convenienza e sicurezza dell'operazione, è consigliabile effettuare alcune verifiche preliminari indipendenti, senza affidarsi esclusivamente alle informazioni e alla documentazione fornite dall'agenzia immobiliare e dal venditore. È opportuno procedere a una verifica dei documenti dell'immobile per accertare non solo l'effettiva proprietà del bene e la sua validità, evitando così rischi di contestazioni da terzi, ma anche per verificare l'assenza di obbligazioni poco chiare che potrebbero essere trasferite all'acquirente.

Ad esempio, se l'immobile si trova in un condominio, con l'assistenza di un avvocato è possibile verificare se il regolamento di condominio contiene limitazioni all'uso delle singole unità abitative, come servitù di passaggio, o eventuali oneri di cui non si era a conoscenza. È anche consigliabile controllare i verbali delle assemblee condominiali, sia ordinarie che straordinarie, per accertare l'assenza di cause condominiali in corso che potrebbero comportare costi imprevisti.

Provvigioni, assegni e finanziamenti: cosa considerare

prima di firmare una proposta di acquisto immobiliare

Il momento in cui si deve pagare la provvigione all'agenzia immobiliare è determinato dalla conclusione dell'affare. L'affare viene considerato concluso quando le parti, ovvero il venditore e l'acquirente, attraverso l'intermediazione del mediatore, perfezionano un vero e proprio negozio giuridico. Il diritto alla provvigione matura quindi con l'accettazione della proposta d'acquisto da parte del venditore.

Tuttavia, se le parti hanno raggiunto un accordo di massima senza stipulare un contratto, neanche preliminare, l'affare non può essere considerato concluso. In questo caso, l'agenzia immobiliare non avrà ancora diritto alla provvigione.

La consegna di un assegno all'agenzia immobiliare al momento della sottoscrizione della proposta comporta il deposito fiduciario dell'assegno stesso, che deve essere intestato esclusivamente al proprietario e mai all'agenzia immobiliare. È consigliabile che l'avvocato verifichi se la proposta o un documento separato specifica chi riceve l'assegno in custodia, indicando l'immobile, il proprietario e la data di sottoscrizione. In base a ciò, l'assegno sarà consegnato al proprietario o restituito, indicando anche il termine entro cui l'agenzia è obbligata a farlo. Inoltre, è importante fare riferimento a eventuali clausole della proposta, come condizioni sospensive o risolutive.

Quando l'agenzia immobiliare offre anche servizi di finanziamento, con agevolazioni sulle garanzie e dilazioni di pagamento, è fondamentale valutare preventivamente le condizioni del finanziamento. Non bisogna affidarsi esclusivamente alla stima del valore commerciale fatta dall'agenzia, che potrebbe essere sopravvalutata per aumentare le provvigioni, senza considerare eventuali costi di ristrutturazione.

Prima di firmare una proposta di acquisto immobiliare, è essenziale tener conto delle questioni legate alle provvigioni, agli assegni e ai finanziamenti offerti dall'agenzia immobiliare, cercando di ottenere una chiara comprensione di tutti i fattori coinvolti per prendere una decisione informata e consapevole.

Claudio Bonato



Cinque consigli dell'avvocato prima di firmare una proposta d'acquisto immobiliare

Hanno parlato di noi

CORRIERE DELLA SERA

la Repubblica

Il Sole 24 ORE

il Giornale

ItaliaOggi

Libero Quotidiano.it

fanpage.it

PANORAMA

TGCOM24

TG5

Rai News 24

Rai 1

Rai 2

Rai 3



CORRIERE DELLA SERA

la Repubblica

Il Sole 24 ORE

il Giornale

ItaliaOggi



fanpage.it

PANORAMA













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