

# PERCHÉ SCEGLIERE L'ITALIA COME SECONDA CASA ALL'ESTERO?

Ecco i principali vantaggi di acquistare casa e/o trasferirsi in Italia:

- Qualità della vita:** la maggior parte degli intervistati ha dichiarato di cercare un miglioramento del proprio stile di vita e ritiene che l'Italia lo offra.
- Amore per l'Italia:** sono attratti dal clima e dai paesaggi, ma anche dalle tradizioni, dal patrimonio artistico e culturale, oltre che dal fascino del "made in Italy" che comprende cibo, moda, design e artigianato.
- Ritorno alle origini:** molti sono italiani emigrati all'estero o discendenti di italiani che desiderano riconnettersi con le proprie radici.
- Attrattività del mercato immobiliare:** rispetto alla maggior parte delle nazioni dell'area mediterranea e oltre, l'Italia rappresenta un investimento sicuro e redditizio grazie all'ottimo rapporto qualità-prezzo.

## COME ACQUISTARE UNA CASA IN ITALIA

Hai deciso di investire nell'acquisto di una casa in Italia, ma cosa devi fare dopo? È fondamentale acquisire una conoscenza esatta del processo di acquisto, poiché ti aiuterà a evitare alcune delle insidie tipiche associate all'acquisto di una casa.

## COSA DEVI FARE

### Ottenerne il tuo codice fiscale italiano

Il codice fiscale è un numero di identificazione fiscale composto da 16 caratteri alfanumerici ed è essenziale in Italia per molte attività come:

- Aprire un conto bancario italiano
- Acquistare un numero di telefono mobile
- Firmare qualsiasi tipo di contratto
- Ottenerne il permesso di soggiorno
- Contrarre un'assicurazione
- Avviare un'attività lavorativa o imprenditoriale

## **COME RICHIEDERE IL CODICE FISCALE**

### **Se ti trovi in Italia:**

- Come cittadino non-UE, puoi richiederlo presso lo Sportello Unico per l'Immigrazione della Prefettura. Qui viene emesso il codice fiscale per chi fa domanda di ingresso nel Paese per motivi di lavoro o ricongiungimento familiare.
- In alternativa, recati presso una Questura (sede della Polizia). Qui il codice fiscale viene assegnato ai cittadini stranieri che richiedono il rilascio o il rinnovo del permesso di soggiorno.

### **Porta con te uno dei seguenti documenti:**

- Un passaporto valido con visto (se richiesto)
- Un permesso di soggiorno valido
- Una carta d'identità emessa dal Comune di residenza in Italia

### **Se ti trovi all'estero:**

- Rivolgiti alle autorità consolari italiane o all'Ambasciata nel tuo Paese. La tessera verrà inviata all'indirizzo indicato nel modulo.

## **APRIRE UN CONTO BANCARIO ITALIANO**

È essenziale aprire un conto bancario in Italia per trasferire i fondi necessari al completamento dell'acquisto (poiché il pagamento finale avviene normalmente tramite assegni bancari italiani), oltre che per automatizzare il pagamento delle varie utenze.

# IL PROCESSO DI ACQUISTO

## PRIMA DELL'OFFERTA EFFETTUА UNA ACCURATA VISITA ALL'IMMOBILE

**Verifica il titolo di proprietà presso la Conservatoria e il Catasto prima di effettuare l'offerta:**

- È registrata regolarmente?
- Appartiene realmente al venditore?
- Ci sono ipoteche o debiti sull'immobile?

### Proposta di acquisto formale

Quando decidi di procedere con l'acquisto di una proprietà in Italia, la trattativa inizia con la proposta di acquisto scritta.

Solitamente viene richiesto un deposito del 10% del prezzo di acquisto. Non appena il venditore accetta l'offerta, il deposito cauzionale diventa caparra confirmatoria e viene consegnato al venditore. Tale importo viene indicato nel compromesso quale acconto. Con l'accettazione del prezzo e delle condizioni, il venditore si impegna a non vendere la casa ad altri fino a una certa data, proteggendo l'acquirente dal rischio di perdere l'opportunità d'acquisto. Per essere vincolante, la notifica della proposta accettata deve essere dimostrata (con documenti o email).

### Compromesso o preliminare di vendita

L'offerta accettata è legalmente un contratto preliminare, ma acquirente e venditore concordano di firmare un contratto più dettagliato, chiamato preliminare di compravendita o compromesso. Questo documento specifica il prezzo di vendita, le modalità di pagamento ed i tempi per la conclusione della compravendita oltre ad eventuali accordi tra le parti.

- Se il venditore rinuncia alla vendita, deve restituire all'acquirente il doppio del deposito cauzionale.
- Se l'acquirente rinuncia all'acquisto, perde interamente il deposito cauzionale.

## **Atto notarile di compravendita**

L'atto notarile di compravendita (rogito) viene firmato da entrambe le parti in presenza del Notaio e solo quando tutta la documentazione è completa. Durante questa fase si paga il saldo ed il Notaio provvede a registrare l'atto di compravendita presso l'agenzia delle Entrate e a trascriverlo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

## **IL NOTAIO**

Il Notaio è una figura neutrale e imparziale che verifica i contratti, redige l'atto di proprietà e assiste al pagamento finale e alla consegna delle chiavi. Puoi anche ingaggiare un avvocato per tutelare esclusivamente i tuoi interessi.

## **COSTI DI ACQUISTO**

I costi totali per l'acquisto di un immobile in Italia sono generalmente tra il 10% e il 20% del prezzo d'acquisto.

### **Commissione dell'agente**

Va dal 2% al 5% del prezzo + IVA (22%).

#### **Tasse principali**

- Imposta di registro
- Imposta ipotecaria
- Imposta catastale

Gli importi dipendono dal tipo di immobile e dalle caratteristiche di acquirente e venditore (privato o società).

#### **Notaio**

La parcella varia in base al valore dichiarato dell'immobile e alla complessità dell'atto.

#### **Altri costi**

- Traduzioni o interpreti
- Avvocati, architetti o geometri
- Traslochi
- Commissioni bancarie per mutui, se richiesti



# **INFORMAZIONI SU ARCADIA IMMOBILIARE**

Arcadia Immobiliare, dal 1988, vanta una lunga esperienza e professionalità nel territorio pugliese. Con la nostra consulenza vengono effettuati i controlli adeguati sugli immobili, al fine di vendere la casa giusta in linea con le esigenze del cliente.