

Acquistare o vendere una casa

Buying or selling a home



**Government
of South Australia**

Office of Consumer
and Business Affairs

Acquistare o vendere una casa

Acquistare una casa

Acquistare una casa per la maggior parte della gente è un compito di grande portata. Il vostro successo dipenderà da quanta ricerca fate prima ed in base alla vostra disciplina con la gestione delle vostre risorse finanziarie.

Quando dovete acquistare una casa, chiedete aiuto, così potrete:

- conoscere ben i vostri diritti
- paragonare le occasioni con agenti immobiliari, istituti finanziari, e mediatori.
- essere preparati a negoziare
- fare domande se non siete sicuri
- leggere tutto prima di firmare qualsiasi documento

E non affrettatevi a prendere una decisione

Ubicazione

Fate una lista delle zone che considerereste come posto per la vostra casa. Verificate la vicinanza dei servizi disponibili, come scuole, trasporto pubblico, parchi, centri per l'infanzia e centri ricreativi. Verificate presso il vostro consiglio comunale locale sul regolamento urbanistico.

Presenziate a più ispezioni che potete per acquisire una comprensione migliore della configurazione e amenità che desiderate nella vostra casa

Considerate:

- se volete una villa, townhouse (villetta), appartamento o casa indipendente
- di quante stanze avrete bisogno, incluso stanze da letto
- se le vostre esigenze potrebbero cambiare al lungo andare
- la dimensione del giardino che volete o se volete un giardino
- se volete una casa nuova o più vecchia
- i costi e tempi se avete intenzione di restaurare
- regolamenti comunali su restauri o estensioni e
- i servizi comunali disponibili nella zona

Gli agenti immobiliari sono tenuti a consegnarvi una guida informativa che vi aiuterà nel considerare una casa e come la stessa può fornirvi valore, sicurezza e godimento nel tempo. Voi potete verificare la possibile presenza di amianto nella costruzione, problemi strutturali dovuti a termiti o umidità dalle fondamenta, lavori murali non autorizzati, vicinanza a siti di musica dal vivo, se ha un pozzo nero e via di seguito. L'informazione si riferisce anche ad altre cose, come efficienza energetica, connessioni idriche alternative e la possibilità di addizioni o modifiche alla casa.

Sovvenzioni per Proprietari di Prima Casa

Potreste avere diritto ad una Sovvenzione per Proprietari di Prima Casa fino a \$11000 – cioè una casa, unità, townhouse (villetta) o appartamento in qualsiasi zona del Sud Australia. La sovvenzione non è fruibile per restauri su di una casa esistente o per l'acquisto di terreni vuoti.

Le domande vanno fatte tramite la Revenue SA (www.revenuesa.sa.gov.au)

Prestiti

La prima cosa da fare prima di acquistare una casa è di fissare un bilancio – calcolate quello che spendete e dove e quanto potete risparmiare. Analizzate le vostre abitudini di spese e calcolate quanto potete permettervi di mutuare e ripagare. Benché ci siano tante ragioni per giustificare l'acquisto di una casa, fatelo soltanto se potete veramente permettervelo.

Più grosso è l'anticipo meglio è per voi. Probabilmente vi sarà richiesto di pagare un'assicurazione sul mutuo se state prendendo in prestito più dell'80% del costo di acquisto della proprietà

Confrontate i crediti. Fate sempre e tante domande sulle commissioni e costi, ed assicuratevi di chiedere aiuto per comprendere le clausole scritte in piccoli caratteri su tutti i contratti, brochure e volantini. La maggior parte di mediatori hanno un sito web sul quale mettono a disposizione esempi di calcolatori di mutui – usateli per calcolare i vostri limiti e l'effetto che gli aumenti d'interessi potrebbero avere sul mutuo. Decidete se preferite un mutuo a tasso variabile o fisso è quello che fa per voi, e se preferite pagamenti quindicinali o mensili. Verificate se ci sono possibilità di altri tipi di pagamento.

Quando pianificate il vostro acquisto, includete anche i costi accessori. Costi del mediatore, costi d'ispezione, bolli, assicurazione, costi di trasloco, utenze ed altri costi comunali possono aggiungere migliaia al costo della casa. Avrete bisogno di extra denaro se avete bisogno di fare delle migliorie o restauri.

Un consulente o mediatore per mutui può aiutarvi a trovare il mutuo giusto per voi ma non siete obbligati ad utilizzarlo. Anche se usate un consulente, è meglio fare ricerche per essere certi che il mutuo consigliato sia quello giusto per voi. I Consulenti o mediatori non sono sempre indipendenti e potrebbero ricevere commissioni dai finanziatori – chiedetegli di giustificare il suggerimento e leggete sempre i termini del mutuo con cura prima di firmare.

Contrattare la vendita

Vendita tramite prezzo negoziato.

Una casa può essere offerta ad un prezzo o entro dati prezzi. La pratica normale è per il venditore di fissare un prezzo, e voi trattate con loro, tramite un agente fino a concordare un prezzo. Voi potete fare un'offerta realistica all'agente in base al vostro concetto di valore della proprietà. Potete fare un'offerta condizionata, soggetta a certe condizioni, come l'ottenimento del mutuo o ispezioni della casa.

Assicuratevi di sapere quali sono gli impianti e accessori che sono inclusi nella vendita e verificate che siano elencate sul contratto. Controllate tutte le misurazioni e confini per assicurarvi che corrispondano a quelle sullo strumento catastale.

Vendita all'asta

Diverse proprietà vengono vendute all'asta, specialmente quando la richiesta è alta. Il venditore stabilisce un prezzo di riserva che è preparato ad accettare per la proprietà. Il prezzo di riserva non viene divulgato a voi o altri offerenti che partecipano all'asta. Offerte fittizie (che sono offerte esca, con l'obiettivo di spingere il prezzo all'insù oltre a quello che gli offerenti effettivi offrono) sono ora legali in Australia.

Se sperate di acquistare una proprietà all'asta, vi dovete registrare come offerente tramite la compilazione di un modulo. Dovete dimostrare la vostra identità per registrarvi.

Infine, gli offerenti determinano il prezzo che sono disposti a pagare per la proprietà. Se le offerte non arrivano al prezzo di riserva, il venditore può decidere di non vendere. Il venditore può allora decidere di trattare la vendita con gli offerenti o optare di mettere la casa in vendita sul libero mercato.

Se non siete sicuri su come fare offerte ad un'asta, dovrete consultare uno specialista per agire come vostro consulente. Se qualcuno fa un'offerta in nome vostro, loro devono registrare i vostri dati e fornire all'agente un documento che lo autorizza a fare offerte per conto vostro.

Fate delle ricerche per valutare il probabile prezzo di riserva sulla proprietà. Chiedete all'agente qual'è il prezzo atteso di vendita. Prendete in considerazione se volete spendere del denaro prima per l'ispezione della casa – questo non è rimborsabile se non vi accaparrate la casa, ma potrebbe risultare un'informazione preziosa guadagnata.

Siate chiari sui limiti della vostra offerta e cercate di non farvi trascinare dalla frenesia della situazione. **Non c'è un periodo di ripensamento quando si acquista ad un'asta.** Stipulate un'assicurazione per la casa e contenuto effettiva dal giorno che firmate il contratto.

Contratto

Probabilmente avrete a che fare con l'agente del venditore durante il processo di compravendita. Dovrebbero essere i referenti ai quali porre domande sulla proprietà, per concordare l'ispezione, per comunicare la vostra offerta/e al venditore e per organizzare il contratto.

La Dichiarazione Modulo 1 è un documento preparato dall'agente, e conterrà informazioni importanti sulla proprietà. Un avvocato o mediatore registrato può aiutarvi a capire il documento in modo che possiate trovarvi in una miglior posizione per valutare il valore della proprietà per voi.

Se decidete di fare un'offerta avrete bisogno di farla per iscritto o non sarà presentata al venditore. Se la vostra offerta viene accettata allora i documenti del contratto di compravendita vengono firmati da voi ed il venditore. Avrete allora un periodo di ripensamento durante il quale avrete la facoltà di ritirarvi dal contratto, qualsiasi siano le ragioni.

Una volta trascorso il periodo di ripensamento, il contratto è vincolante. Ecco perché dovete essere sicuri di comprendere il contratto prima di firmarlo; vi sono delle conseguenze se venite meno al contratto.

Regolazione

La regolazione normalmente impiega da quattro a sei settimane dopo lo scambio dei contratti. La data per la regolazione convenuta sul contratto è la data nella quale il saldo del prezzo di acquisto deve essere versato al venditore in cambio dello strumento della proprietà. Questa è una procedura ufficiale condotta tra il vostro rappresentante legale e mediatore e quelli del venditore.

In base ad un termine del contratto di compravendita, potrete richiedere un'ispezione della proprietà prima della transazione per assicurarvi della condizione della proprietà che vi aspettate.

Dopo la vendita

Una volta completata l'operazione, il vostro finanziatore vi notificherà che la vendita è stata finalizzata. Dovreste provvedere affinché le chiavi della vostra nuova casa vi vengano consegnate.

Vendere una casa

Vendere una casa, come anche comprarne una, è una grande decisione da prendere ed è importante che comprendiate i vostri diritti e come esercitarli.

Vi sono diversi modi per vendere la vostra casa – alcuni vendono la proprietà senza agenti, ma questo richiede una conoscenza specializzata e familiarità con la procedura. La maggior parte della gente assumono un agente per trattare la vendita e gestire l'asta. Indagate le alternative a fondo e confrontatevi con altre persone circa l'esperienza.

Rapporto con un agente

Prima che un agente immobiliare possa vendere la vostra proprietà, dovete firmare un contratto. Un contratto d'agenzia è un contratto legalmente vincolante ed è importante che lo leggete e lo comprendiate. Assicuratevi che l'agenzia vi dia una copia della scheda informativa del Contratto la quale spiega diritti ed obblighi.

Il contratto d'agenzia che firmate disporrà:

- la durata del contratto
- la sua risoluzione
- la rata di commissione (cioè, il pagamento all'agente per la vendita della vostra casa)
- la strategia per vendere la vostra proprietà
- il prezzo stimato di vendita o gamma di prezzi che l'agente vi ha quotato
- Benefici che l'agente riceverà per la commercializzare la vostra proprietà

Vendita per asta

Se state considerando la vendita per asta, partecipate ad alcune voi stessi in modo da comprendere il procedimento.

Prima dell'asta avrete la necessità di definire una riserva di prezzo per iscritto. Questo autorizza il banditore a vendere la casa al più alto offerente a quel prezzo o più alto. L'agente avrà la necessità di tenere una documentazione per iscritto della riserva e deve registrare tutte le offerte fatte durante il procedimento.

Avete diritto fino a "tre offerte di vendita" all'asta. Esse devono essere annunciate dal banditore e non dovranno essere uguali o superiori al prezzo di riserva. La ragione principale per un'offerta di venditore è di annunciare che le offerte non hanno ancora raggiunto la riserva e che sono al di sotto del vs. prezzo richiesto di vendita.

Se la proprietà non raggiunge il prezzo di riserva viene " riconsegnata". Normalmente l'agente cercherà di negoziare con l'offerente più alto dopo l'asta. Se la vendita viene conseguita in questo modo lo stesso giorno dell'asta, l'acquirente non avrà il dritto al periodo di ripensamento.

Se la proprietà raggiunge il prezzo di riserva, sarà venduta al più alto offerente. Il fortunato offerente deve firmare il contratto di compravendita e pagare il deposito al momento. Non c'è un periodo di ripensamento per chiunque compra una casa ad un'asta.

Sede

Office of Consumer & Business Affairs
Chesser House
91-97 Grenfell Street
Adelaide SA 5000

Il nostro indirizzo Postale è:

Office of Consumer & Business Affairs
GPO Box 1719
Adelaide SA 5001
Sito web: www.ocba.sa.gov.au

Consigli nella vostra lingua

Possiamo offrirvi consigli nella vostra lingua. Telefonate al 131 450 per utilizzare il Servizio GRATIS d'Interpretazione Telefonica. Una persona interpreterà per voi in un conversazione a tre.

Chiedete di essere collegati a:
8204 9777 Consigli per Consumatori
8204 9544 Consigli sugli affitti
8204 9599 Registrazione di nascite, decessi e matrimoni

Per ulteriori informazioni, prendete una copia di:

Tutto quello che dovrete sapere sulla casa – Guida all'acquisto o vendita di una casa, disponibile in un opuscolo dall'Ufficio Consumatori e Affari Commerciali, Telefono (08) 8204 9516 per ricevere una copia via Posta.

Le informazioni fornite tramite questo documento sono di natura generale e non sono da interpretare come sostituto di consigli professionali ed/o riferimento a legislazioni. L'Ufficio per Consumatori e Affari Commerciali, è un'organizzazione Governativa Statale che può fornirvi informazioni e consigli circa la vendita/acquisto di una casa e affittare un posto dove vivere.