

Guide per il cittadino

Studio Notarile Marco Fiorentino — Napoli

Guida 1 — Comprare casa passo dopo passo

1. La proposta d'acquisto

Tutto inizia con una proposta scritta all'agenzia o al venditore, di solito accompagnata da una caparra confirmatoria. Una volta accettata, la proposta diventa vincolante per entrambe le parti.

2. Il contratto preliminare (compromesso)

Le parti fissano per iscritto prezzo, tempi e condizioni della compravendita. È consigliabile farlo registrare e trascrivere per tutelarsi da eventuali problemi sopravvenuti sull'immobile.

3. Le verifiche del notaio

Prima del rogito, il notaio controlla la provenienza dell'immobile, l'assenza di ipoteche o pignoramenti, la conformità catastale e urbanistica, e l'eventuale presenza di vincoli. Su richiesta, gli stessi controlli possono essere fatti anche prima della proposta d'acquisto.

4. Il rogito notarile

È l'atto pubblico con cui si trasferisce la proprietà. Il notaio legge l'atto alle parti, ne raccoglie la sottoscrizione e lo registra, trascrive e volta presso i pubblici registri, garantendo l'opponibilità a chiunque del trasferimento.

5. Dopo il rogito

Il notaio consegna le copie dell'atto e si occupa degli adempimenti fiscali e catastali. Le chiavi vengono solitamente consegnate al momento della firma, salvo diversi accordi tra le parti.

Guida 2 — Cosa fare quando muore un familiare

1. I primi adempimenti

Occorre munirsi del certificato di morte e, se esiste, individuare un eventuale testamento. In assenza di testamento, si applicano le regole della successione legittima previste dal Codice Civile.

2. Individuare gli eredi e il patrimonio

Serve ricostruire lo stato di famiglia del defunto e l'elenco completo dei beni: immobili, conti correnti, titoli, partecipazioni societarie, polizze vita.

3. La dichiarazione di successione

Va presentata all'Agenzia delle Entrate entro 12 mesi dal decesso: serve a determinare le imposte dovute e a permettere le successive voltura catastali sugli immobili ereditati.

4. L'accettazione dell'eredità

Per disporre dei beni ereditati (ad esempio vendere un immobile) è spesso necessario un atto notarile di accettazione espressa dell'eredità. Il notaio verifica inoltre che non vi siano rinunce o eredi non individuati.

5. L'accesso ai conti bancari

Le banche richiedono la dichiarazione di successione e i documenti che attestano la qualità di erede prima di sbloccare i conti del defunto: il notaio può guidarti nella raccolta della documentazione corretta.

Queste guide hanno scopo informativo generale e non sostituiscono una consulenza personalizzata. Per la tua situazione specifica, scrivi a segreteria@notaiofiorentinomarco.com o chiama il 328 6151578.

Notaio Marco Fiorentino — Viale Antonio Gramsci 19, 80122 Napoli