

Vademecum per districarsi fra contratti e burocrazia in caso di acquisto oltreconfine

# Il mattone piace. Straniero di più

## I prezzi in saldo spingono a comprare. Ecco come orientarsi

Pagina a cura  
DI DULIO LUI

**I**n molti paesi la crisi immobiliare ha fatto calare i prezzi delle abitazioni ben più di quanto accaduto in Italia. Una situazione che sta spingendo un numero crescente di italiani a valutare l'acquisto di un immobile oltreconfine: un'opportunità che probabilmente non si ripresenterà nei prossimi anni, ma che può nascondere qualche insidia se non si prendono in considerazione tutti gli aspetti legati al finanziamento, alla disciplina contrattuale e alla burocrazia dei singoli paesi.

**Il sole di Miami o il fascino di Londra?** Miami, Londra e Ginevra, quindi Maiorca, Los Angeles e Parigi. Sono le mete più amate da chi è a caccia di occasioni oltreconfine. Secondo uno studio di Scenari Immobiliari, nel solo 2009 gli italiani hanno acquistato oltreconfine 34.400 unità immobiliari, con una crescita del 17%, e un esborso medio di 130 mila euro. Un dato estremamente positivo, se si considera anche che nello stesso periodo le compravendite nella Penisola sono calate del 13% e che promette di essere replicato nell'anno in corso, che dovrebbe chiudersi a quota 38mila transazioni all'estero. La spiegazione è tutta nella crisi in atto nel mercato immobiliare: se in Italia, infatti, i prezzi hanno limitato la discesa al 4%, altrove si è arrivati a un crollo del 20 o del 30%, così il sogno di una località in una città ricca di fascino si è trasformato in una concreta possibilità di investimento, con la prospettiva di ottenere interessanti guadagni nel medio termine. L'attenzione degli italiani si rivolge soprattutto verso gli Stati Uniti (27% degli acquisti nel 2009), complice il dollaro debole (una situazione in parte rientrata nelle ultime settimane in seguito alla crisi della Grecia) e alla situazione particolare dei prezzi: a Miami le abitazioni in zona semi-centrale costano tra i 2 mila e i 3 mila euro al metro quadro, un

valore più contenuto rispetto alla maggior parte delle grandi città italiane, mentre a Los Angeles si sale tra i 4 mila e i 5 mila euro. Per quanto riguarda l'Europa, Londra resta la più cara (9-10 mila euro al metro quadro in zona semicentrale), ma i prezzi sono in calo del 20% rispetto al 2007, Barcellona si attesta tra i 3.500 e i 4 mila euro, Berlino tra i 3.500 e i 4 mila euro.

**La vacanza che conquista.** Spesso a spingere verso l'acquisto di un immobile oltreconfine è l'entusiasmo suscitato da una vacanza in loco. Una volta tornati in Italia si comincia a visionare opuscoli e annunci online e si fa la scelta. Ma attenzione a non lasciarsi andare a facili entusiasmi: il consiglio è di acquistare casa solo dopo una visita sul posto. Questo comporta un esborso ulteriore per il viaggio e la necessità di prendersi qualche giorno di ferie, ma almeno si evita di apporre la propria firma per poi accorgersi a posteriori di essere vittime di un bidone. Per lo stesso motivo è bene evitare la tentazione di un acquisto «in nero», che priva il compratore di qualsiasi tutela giuridica. I contratti sono nella lingua del posto e prima di firmare è bene farsi tradurre tutto il testo (postille comprese), magari affidandosi a un servizio di traduzione professionale. Al pari di quanto vale in Italia, è bene consultare prima della firma il registro fondiario per appurare che il venditore sia il vero proprietario dell'immobile e che sullo stesso non siano iscritte ipoteche o altri gravami.

**Normative e richieste di finanziamento differenti da un paese all'altro.** Un altro aspetto da considerare con grande attenzione è la normativa del paese in cui si effettua l'acquisto: tra iscrizioni e procedure burocratiche varie, ci potrebbero essere differenze sostanziali rispetto all'Italia, che vanno conosciute a priori per evitare sorprese negative.

Lo stesso vale per le opportunità di risparmio offerte dalle normative nazionali. Per esempio, negli Stati Uniti molte banche

si trovano ad avere in carico molti immobili sottratti ai vecchi proprietari morosi e in questa fase sono disposte a liberarsene a prezzi convenienti, pur di recuperare la liquidità necessaria per il loro core business: così si affidano a broker o agenzie immobiliari che le mettono all'asta con prezzi scontati fino al 50%. Prendere contatto con queste realtà può offrire un quadro aggiornato degli immobili in vendita e consente di visionare l'immobile prima di partecipare all'asta.

Un fattore critico riguarda, poi, l'eventuale richiesta di un finanziamento per l'acquisto Oltralpe: difficilmente una banca italiana concede un mutuo, considerato che l'immobile da acquistare solitamente viene posto dall'istituto di credito a garanzia del debito. Qualche passo però si può compiere anche dall'Italia: Replat è una piattaforma online realizzata che consente agli agenti immobiliari internazionali di condividere gli annunci in portafoglio e offrire un servizio di consulenza fuori dai confini statali fino alla sigla del contratto. Così, collegandosi al sito ([www.replat.com](http://www.replat.com)) è possibile entrare in contatto con gli agenti del paese in cui si intende investire e conoscere i passi da compiere per l'acquisto e il finanziamento. In alternativa, si può richiedere a una banca ubicata in Italia un mutuo liquidità, ipotecendo un immobile di proprietà e utilizzando la somma ricevuta per la compravendita all'estero. Questa soluzione costa in media il 2-3% in più rispetto al mutuo tradizionale, ma ha il vantaggio di consentire l'intera procedura di sottoscrizione nella Penisola. Occhio, però, ai limiti: di solito il mutuo liquidità non supera il 50% del prezzo necessario all'acquisto estero.

Altrimenti meglio affidarsi alla filiale italiana di una banca internazionale, che può creare un contatto con le sedi presenti nei diversi paesi. Ci sono, infine, numerosi portali che offrono informazioni per l'estero, con tanto di schede-

paese: è il caso di Vivilestero Miami (www.casaamiami.com) ro.it).  
(www.vivilestero.com), Casa a e Casa Estero (www.casaeste-

© Riproduzione riservata

## La bussola

FATTORI CRITICI	COME COMPORTARSI
Il reale stato dell'immobile	Organizzare una visita in loco per evitare brutte sorprese. Molte agenzie specializzate in vendite oltreconfine organizzano il pacchetto-visita per i potenziali clienti
No agli acquisti "in nero"	La trascrizione è fondamentale non solo per rispettare la legge, ma anche per ottenere una tutela legale
Consultare il registro fondiario	Informarsi sulla storia e le caratteristiche dell'immobile, per appurare che non vi siano ipoteche
Testo del contratto di compravendita	Tradurre tutto, affidandosi se necessario a un servizio professionale
Burocrazia	Le procedure per la registrazione variano da un paese all'altro e sono pubblicate sui siti Internet delle istituzioni proposte, che vanno consultati per evitare spiacevoli sorprese
Richieste di finanziamento in loco	Affidandosi alla filiale italiana di una banca internazionale si può entrare in contatto con la sede estera
Richieste di finanziamento in Italia	Il mutuo liquidità consente di farsi finanziare fino al 50% del prezzo dell'immobile, ma il tasso di interesse è più elevato del 2-3% rispetto al mutuo tradizionale

## Italia vicina alla stabilizzazione

Superata la fase più critica, per il mercato immobiliare italiano si avvia verso la stabilizzazione. Uno studio condotto dal Monte dei Paschi di Siena prevede che nell'anno in corso le compravendite del comparto residenziale cresceranno del 2% rispetto al 2009, mentre i prezzi resteranno stabili o caleranno al massimo del 2%. Secondo Tecnocasa e Fiaip, invece, il calo sarà contenuto in un range compreso tra l'1 e il 3%. Probabilmente continueranno a soffrire soprattutto le grandi città, mentre nei centri più piccoli è attesa una moderata ripresa. Per quanto riguarda le tipologie di abitazioni, sono già in ripresa i

prezzi delle case di lusso e quelli dei rustici. Infine Nomisma prevede per quest'anno un calo dell'1,9% per i prezzi delle abitazioni nuove, cui farà seguito un incremento della stessa entità nel 2011. Vista nell'ottica di chi intende acquistare, dunque, la situazione è positiva, complice la permanenza dei tassi sui mutui su livelli molto bassi. Da considerare, infine, l'incremento del bonus (19%) sugli interessi passivi per i mutui ipotecari sull'abitazione ufficiale, che raggiunge il tetto imponibile dei 4 mila euro, rispetto ai precedenti 3.615,20.

© Riproduzione riservata

