

Il processo di acquisto in 4 fasi

Fase 1

Individua la casa o le soluzioni abitative in vendita che ti interessano e immediatamente dopo rivolgiti all'agente immobiliare abilitato per farti assistere in tutto il processo di acquisto. Questi in aggiunta alle soluzioni individuate ti potrà indirizzare su una più ampia gamma di immobili, anche di nuova costruzione, ugualmente o maggiormente adatti alle vostre esigenze.

Fase 2

Scegli il tuo agente immobiliare. Questa è una decisione fondamentale. Questi sarà il tuo partner in tutto il processo di acquisto. Non pensare di poter fare a meno della sua assistenza e risparmiare sui costi dei suoi servizi.

Senza il sostegno di un professionista potresti trovarti ad affrontare delle sgradite sorprese.

Tramite l'agente immobiliare nomina il tuo avvocato, e individua il notaio che redigerà l'atto.

L'agente ti aiuterà anche ad individuare il geometra e il commercialista che ti seguiranno durante e dopo l'acquisto.

Spetterà all'avvocato controllare gli atti di proprietà, la mappa dell'immobile, oltre a controllare che le tasse di proprietà che spettano al venditore siano state pagate.

I servizi dell'avvocato si aggirano di solito su di un importo di un 1-2% del prezzo di acquisto.

Necessiterai dei servizi di un notaio, anche in caso di stesura di un contratto preliminare: è lui che ratifica la validità delle operazioni immobiliari e provvede alla stesura e revisione di tutti i documenti ufficiali. Assicura il corretto trasferimento della proprietà. Spetta a te acquirente designare il notaio e sostenerne i relativi costi, (orientativamente il 2% del prezzo di acquisto).

Parimenti è bene che individui un Geometra. Il suo intervento ti permetterà di controllare e che il progetto costruttivo (in caso di nuove costruzioni) sia stato approvato e che la costruzione sia in regola con le relative licenze.

Il commercialista ti aiuterà poi per la redazione della dichiarazione dei redditi e gli adempimenti degli connessi obblighi formali.

Fase 3

Prima di procedere al contratto definitivo è consigliato sottoscrivere un contratto preliminare in modo da vincolare venditore e compratore a finalizzare il contratto definitivo, ottenendo al tempo stesso che l'immobile in questione sia ritirato dal mercato. Il contratto preliminare prevede di norma in capo all'acquirente il pagamento di una caparra pari al 10% del prezzo.

Per questo, come per i successivi pagamenti, è opportuno trasferire i fondi da un conto bancario italiano tramite bonifico bancario internazionale su di un conto greco aperto a questo scopo e a te intestato.

Infatti perché tu ti possa intestare l'immobile l'ufficio delle imposte vorrà verificare preventivamente la provenienza dei fondi impiegati per il pagamento. Essi pertanto dovranno essere tracciabili sul conto corrente bancario greco ricevente, e identificabili come provenienti da un paese terzo (l'Italia appunto) per evitare l'ufficio Imposte presuma che detti fondi derivino da un reddito greco non dichiarato.

Fase 4

Il codice fiscale (AFM) è obbligatorio ottenerlo.

Dal momento dell'acquisto, l'acquirente è tenuto a compilare e presentare annualmente per il tramite del commercialista una dichiarazione fiscale. Questo non significa che dovrai necessariamente pagare delle imposte anche se è verosimile.

Fase 5

Dopo le verifiche di cui sopra operate dai rispettivi professionisti, e una volta raccolta dal notaio tutta la documentazione necessaria, il contratto è pronto per la firma, ovviamente presso il suo ufficio.

Il giorno della firma di fronte a questi sarà necessaria la presenza del venditore e del compratore nel qual caso sarà necessaria anche quella di un traduttore, se come è prevedibile non sei in grado di comprendere il greco.

Alternativamente potrai delegare una terza persona (o in particolare il tuo avvocato) a sottoscrivere il contratto per tuo conto. Questi potrà comprare per tuo conto purché munito di opportuna delega. (Ma anche quella dovrà essere fatta presso un notaio e con la presenza di un traduttore). In ogni caso è opportuna la presenza del tuo avvocato anche al momento della sottoscrizione del contratto, in maniera che ti possa tutelare pienamente.

Importante : circa le modalità ed i tempi di pagamento

Da tener presente che i professionisti incaricati potranno richiedere un acconto (tra il 20 ed il 30%) sull'importo delle proprie prestazioni al momento del proprio incarico ed il saldo alla sottoscrizione del contratto.

Nella maggior parte dei casi (salvo cioè il caso in cui è stata concordata con il venditore una dilazione) il pagamento complessivo del prezzo pattuito si completa nella data di sottoscrizione del contratto di compravendita.

Esso è fatto mediante la consegna al compratore di assegni circolari non trasferibili.

Per la firma del contratto è bene quindi assicurarsi preventivamente di avere richiesto ed ottenuto dalla propria banca gli assegni circolari degli importi dovuti per l'acquisto e i fondi per saldare i professionisti di cui ti sei avvalso.

Anche le imposte per la registrazione dell'acquisto andranno pagate preventivamente all'ufficio delle imposte lo stesso giorno (o il giorno prima). Anche questo pagamento andrà fatto o in contanti o con assegno circolare.

Infatti, a meno che non intendi aprire una attività, sul tuo conto corrente personale, non potrai ottenere un normale libretto di assegni di conto corrente come avviene in Italia.