

Stili di vita

Politica

Economia

Scienza

Affari

Estero

Cultura

Sport

Spettacolo

Martedì, 8 Marzo 2016 Affari / Guida per l'acquisto di un immobile a Londra

Guida per l'acquisto di un immobile a Londra

Affari 7 marzo, by Angelo Cinel

Come ogni lunedì, Angelo Cinel, CEO di WIRE Consulting, parla ai lettori del Britaly Post del mercato immobiliare della City. Oggi, Cinel offre consigli a chi desidera comprare casa a Londra, ma non ne conosce la burocrazia



Pagine Premium

Career Finder

Una carriera è crescita, non solo un "posto"

Euro/dollaro

Forex, il "Grande Gioco" della finanza internazionale

Proprietà

Osservatorio sul mercato immobiliare di prestigio

Travels

Viaggiare minaccia la tasca e apre la mente

I voli più economici

[vedi tutti](#)

Tue, 08 Mar 2016, Roma-Londra
AZ2130 1h 10' da EUR282.85

Tue, 08 Mar 2016, Londra-Roma
AF5079 1h 20' da GBP263.44

Cambio valuta

[inverti](#)

1 € = 0.776 UK£



Articoli correlati

Affari



Settimana della carriera, Londra investe sui lavoratori

Affari



A+ A-

[condividi:](#)

Quando un investitore italiano si avvicina ad un mercato immobiliare estero è importante non solo che si informi sui valori del mercato, ma che conosca le caratteristiche peculiari dello stesso e, soprattutto, la procedura di acquisto di quel determinato paese.

Una delle caratteristiche peculiari del mercato immobiliare di Londra è la distinzione che esiste tra le diverse tipologie di proprietà: esistono infatti immobili cosiddetti in *freehold* e immobili in *leasehold*. Acquistare un immobile in *freehold* significa divenire proprietario sia dell'immobile acquistato, sia del terreno sul quale l'immobile si trova: l'acquirente, detto *freeholder*, dunque, acquisirà il pieno diritto di proprietà,



Affari

7 marzo, di Angelo Cinel

Regno Unito, i pro e i contro del congedo mestruale

Affari



Londra prima per posti di lavoro altamente qualificati. Milano 8a

Affari



'The New Day', primo giornale cartaceo del Regno Unito in 30 anni

Affari



Università di Londra 'studia' gli imprenditori di successo italiani

thaz Italia



dormi gusta scopri impari



indiscusso e privo di qualsivoglia limite in termini di tempo. Acquistare un immobile in *leasehold*, invece, significa che all'acquirente viene concesso dal *freeholder* il **diritto di occupare il terreno, per un determinato periodo di tempo** (che può andare da pochi mesi fino a 999 anni). In questo caso, l'acquirente di un immobile in *leasehold* **non avrà un diritto di proprietà pieno**, ma potrà dover adempiere per ad una serie di obbligazioni relative all'immobile su richiesta del venditore, il quale può specificare per contratti i diritti e doveri dell'acquirente.

È doveroso fare questa distinzione in quanto **la maggior parte delle proprietà nel centro di Londra sono in *leasehold***, poiché molti dei terreni su cui sorgono gli edifici sono di proprietà della Corona Inglese.

Un ulteriore differenza tra l'acquisto di un immobile a Londra e in Italia, è l'assenza della figura del notaio. Il processo di compravendita è gestito dai *solicitors*, cioè da avvocati specializzati che rappresentano uno il venditore, e l'altro il compratore. Inoltre è da sottolineare che il trasferimento del denaro avviene esclusivamente attraverso i conti dei *solicitors*.

Di seguito una breve ma utile guida per tutti i potenziali acquirenti italiani che voglio investire nella capitale.

Durante la prima fase di acquisto il potenziale acquirente fa un'offerta al venditore. Ad offerta accettata, l'agente immobiliare che gestisce la compravendita invia ad entrambi i *solicitors* il cosiddetto *sales memorandum* che contiene le informazioni su prezzo, tempistica e contatti degli avvocati di entrambe le parti. L'avvocato del venditore può procedere ad effettuare una serie di ricerche sul titolo della proprietà, "Home Information Pack", che saranno poi trasmesse all'avvocato del compratore assieme alla bozza del contratto. L'avvocato dell'acquirente procede con la *conveyancing*, che è l'iter di accertamenti e visure che il suo avvocato fa sull'immobile. Queste visure includono:

1. Scoperti, ritardi nel pagamento delle spese di amministrazione e/o della *ground rent*;
2. 'Difetti' nella *leasehold* (per esempio divieti di affittare l'immobile, ecc);
3. Visura catastale per accertarsi che l'immobile realmente appartiene al venditore e se ci sono ipoteche e/o protesti registrati sulla proprietà. Nel caso di ipoteche / protesti, l'avvocato metterà come condizione di pre-completamento che qualsiasi ipoteca e/o protesto venga estinto dal venditore al momento del completamento.

Quando il processo di *conveyancing* viene terminato e l'avvocato dell'acquirente è soddisfatto delle visure e accertamenti fatti, produce un rapporto di sommario per l'acquirente. Al contempo l'avvocato dell'acquirente manderà al cliente il contratto di compravendita da firmare e così farà lo stesso l'avvocato del venditore. Importante da sottolineare

Guida per l'acquisto di un immobile a Londra

Hai visto?



Cultura

Rappresentare le città attraverso la scrittura



Cultura

#DOMENICALMUSEO: il 6 marzo, musei gratis in tutta Italia



Stili di vita

TripAdvisor, è italiano il miglior hotel per famiglie al mondo



Economia

La Finanza del Regno Unito si schiera contro la Brexit



Stili di vita

Affitti a Londra: ogni londinese spende in media £89mila in 5 anni



Stili di vita

Le classifiche BritalyPost. I 10 migliori "Brunch" di Londra



Stili di vita

Festa della Mamma, 1 miliardo in regali. Ma le festeggiate preferiscono il...



Affari

Regno Unito, i pro e i contro del congedo mestruale



Spettacolo

Ludovico Einaudi, a grande richiesta quattro nuovi concerti a Londra



Estero

COMITES, i corpi di rappresentanza per gli italiani all'estero



Notizie

La Royal Academy celebra l'arte rinascimentale italiana

è il fatto che il **contratto non è valido fin quando l'avvocato dell'acquirente non 'scambia' la firma con la controparte, nel momento dunque dell'*exchange***. Il 10% del valore dell'immobile viene versato dall'acquirente presso il conto clienti del proprio avvocato, e tale acconto non sarà versato al venditore fin quando non si effettua l'*exchange*. La fase di *exchange* è quella più importante nel processo di compravendita, in quanto con questo contratto il venditore si impegna a vendere l'immobile e l'acquirente si impegna a comprarlo. A questo punto il 10% del valore dell'immobile viene versato dall'avvocato dell'acquirente all'avvocato del venditore. Superata la fase dell'*exchange*, il saldo dell'acquisto, (incluso l'onorario dell'avvocato e l'imposta di registro), viene versato nel conto fiduciario dell'avvocato, entro la data di completamento fissata nel contratto di compravendita. Di solito tra *exchange* e *completion* intercorre un lasso di tempo pari a 10 giorni – 2 settimane circa, per dar modo al venditore di rimuovere gli effetti personali dall'immobile, anche se nel 50% delle transazioni *exchange* e *completion* si effettuano allo stesso momento. Al completamento della transazione, le chiavi vengono rilasciate dal venditore all'acquirente e l'immobile viene registrato dall'avvocato al Land Registry (Catasto Inglese). Tale registrazione viene effettuata online, ed è quindi istantanea. Il certificato di registrazione viene rilasciato all'avvocato dell'acquirente entro 4 settimane e viene poi inviato all'acquirente stesso.

In media si arriva alla fase di *exchange* entro 2-3 settimane dall'accettazione dell'offerta, mentre l'acquisto viene completato in media entro 4-5 settimane dall'accettazione dell'offerta.

Per finire, come ogni settimana, ecco un esempio di proprietà in vendita nella City:

Siemens Brothers Way, Royal Victoria E16

Price: £463,162




The floor-to-ceiling windows and continuous balconies mean that great views can be enjoyed by everyone. Depending on the orientation of your apartment, you may be able to see Canary Wharf, the City, the O2 Arena or Royal Victoria Dock. Hoola's location is 2.5km from London City Airport, 0.7km from the nearest tube being Canning Town which is on the Jubilee line and immediately adjacent to Royal Victoria, DLR and Emirates Airline cable car. Its surrounding facilities are Canary Wharf, University of East London and the City of London. Hoola also lies within close proximity of the Asian Business Port and immediately opposite the O2 Arena.

Residents of Hoola can enjoy the comforts of underground parking, a business lounge and landscape gardens. A 24 hour concierge and a residents only Gymnasium also available.



© Britaly Post



Stili di vita

Dimmi dove vivi, ti dirò con chi stai: i quartieri più fedifraghi a Londra



Cultura

Non solo mimose, la Festa della donna è consapevolezza



Stili di vita

Fish & Chips a Londra, ecco i migliori locali della City



Cultura

Le radici italiane rivivono nella City di Londra

