

Voglio acquistare un immobile ma devo anche vendere il mio, cosa devo fare prima?

È frequente che chi desidera acquistare un immobile voglia vendere quello dove abita e di solito il denaro occorrente per l'operazione deriva in gran parte dalla vendita, il dilemma in questo caso è sempre lo stesso, **devo prima vendere e poi acquistare? o prima devo acquistare e poi vendere?**

Si tratta di analizzare tecnicamente quale delle due operazioni in base al mercato del momento è più difficoltosa e quindi partire da quest'ultima, per poi passare all'altra.

È una scelta importante non scevra da pericoli e per capire il da farsi l'ausilio dell'agente immobiliare è prezioso. Le considerazioni sono semplici, l'agente immobiliare è in grado di dirci, da una parte, quanto potremo, **realisticamente**, ricavare dalla vendita dell'immobile di proprietà e in quanto tempo sarà possibile venderlo e dall'altra i tempi probabili per l'acquisto e l'eventuale costo di ciò che cerchiamo; facciamo un esempio:

a) se il bene da vendere è di facile collocazione sul mercato e al contrario cerchiamo un immobile che risulta difficile reperire perché la quantità offerta è limitata (ad esempio attici, immobili con giardino, con ampie terrazze, con vista mare, ecc...), o perché lo vogliamo in una determinata e circoscritta zona, allora in questo caso conviene prima impegnarsi all'acquisto;

b) al contrario qualora, per un motivo particolare, l'immobile che si desidera alienare risulti difficilmente vendibile in tempi brevi (qui c'è da dire che comunque tutto è vendibile è solo una questione di prezzo basta attenersi ai giusti valori che non scaturiscono semplicemente **da quanto denaro ci occorre** ma più obbiettivamente dall'**effettivo valore di mercato**) mentre non si pongono particolari difficoltà ad acquistare per le numerose offerte del momento, ebbene in questa seconda condizione conviene prima impegnarsi a vendere e al "compromesso" ci prenderemo un buon margine di tempo per la consegna (4/8 mesi) avremmo così la tranquillità di sapere con esattezza quanto abbiamo realizzato e ci resterà poi il tempo sufficiente per cercare ciò che desideriamo.

In ogni caso, si dia la precedenza ad un tipo di operazione o all'altra, ci impegneremo con degli atti preliminari ("compromessi").

Una volta decisa la priorità operativa e successivamente conclusi i "contratti preliminari di vendita e di acquisto", passeremo ai rogiti notarili dando cronologicamente la precedenza alla vendita dell'immobile di proprietà e successivamente passeremo all'acquisto dell'altro, così facendo potremo usufruire delle agevolazioni fiscali per la prima casa (naturalmente là dove sussistono i presupposti).