



COME FUNZIONA IL PROCESSO DI ROGITO DURANTE UN INVESTIMENTO IMMOBILIARE NEGLI USA

30 Gennaio, 2020

Est. Reading: 3 minutes

Puntare sul mercato immobiliare USA per investire è una scelta che può rivelarsi redditizia, oggi approfondiamo insieme l'iter burocratico.

Una delle principali caratteristiche che differenziano le operazioni nel **mercato immobiliare americano** rispetto all'Italia, rendendole indubbiamente più economiche dal punto di vista dell'iter burocratico, è l'assenza della figura del notaio.

Infatti, quando si sceglie di **investire negli USA**, si può scegliere fra tre figure principali per procedere al rogito della proprietà:

1. Broker autorizzato (Real Estate Broker)

Questa figura professionale ricopre un ruolo fondamentale nell'assetto del sistema immobiliare statunitense poiché di fatto è l'unico che detiene il diritto in esclusiva di vendita di un determinato immobile.

È indubbia quindi l'importanza e la peculiarità delle sue capacità professionali, tra le quali spicca l'abilità di condurre un'analisi approfondita su un immobile al fine di determinarne con precisione il valore di mercato attuale ed eventualmente una proiezione dello stesso nel futuro. Va tenuto conto del fatto che una volta individuata la proprietà che si intende acquistare, inizia la fase di preparazione della contrattualistica; il broker dovrà pertanto predisporre tutti i documenti necessari a procedere con il rogito.

Dal momento che si tratta di aspetti rilevanti che riguardano l'acquisto di una proprietà è importante valutare quale sia la figura - nonostante siano diverse quelle abilitate in merito - maggiormente indicata e che al contempo sia in grado di dare maggiore sicurezza all'acquirente, per questo è consigliabile fare riferimento ad un professionista del settore legale abilitato.

2. Avvocato (Real Estate Attorney)

L'avvocato non solo ha la capacità di negoziare i termini del contratto con l'altra parte, perseguendo le opzioni più vantaggiose per il proprio cliente che sta per completare l'acquisto di una proprietà come **investimento immobiliare negli USA**, ma a differenza del broker dispone di una conoscenza più approfondita della legislatura, la quale gli consente un'analisi più approfondita dei termini del contratto. Va a tal proposito tenuto presente che, trattandosi di una repubblica federale, ogni stato americano ha le proprie particolari leggi.

La principale funzione svolta dall'avvocato è rappresentata dalla Title Search, che possiamo tradurre con "ricerca sul titolo di proprietà". Lo scopo di quest'ultima è certificare che l'immobile venga venduto privo di alcuna pendenza o vincolo, quale ad esempio una sentenza passata in giudicato; l'esito della Title Search è estremamente importante perché rivela pertanto se il venditore ha effettivamente il diritto legale di vendere la proprietà in questione.

Supponiamo per esempio che la ricerca del titolo identifichi una sanzione che il venditore deve ancora pagare: l'avvocato potrà tramutare questo problema in un vantaggio, pretendendo una sensibile riduzione di prezzo per chiudere l'accordo. Conseguentemente, potrà anche essere in grado di garantire che le eventuali pendenze siano state risolte.

Un'altra importante funzione è l'analisi dei documenti relativi all'ispezione: tali documenti devono includere menzione di eventuali difetti della proprietà.

Nella grande maggioranza dei casi, a tutela di entrambe le parti, un Real Estate Attorney dispone di un conto bancario "trust" (Trust Account), presso il quale l'acquirente effettuerà il pagamento della caparra confirmatoria (Escrow Payment) e del saldo (Settlement Payment); sempre da questo conto verrà in seguito predisposto il bonifico in favore del venditore. Qualora dovesse mancare anche un solo centesimo rispetto all'importo previsto dal contratto, la conclusione del rogito verrà bloccata.

In ultimo, la registrazione della compravendita presso gli archivi della Contea e dello Stato presso cui è situata la proprietà: l'avvocato sarà in grado di portarla a termine in maniera rapida ed efficiente, conoscendo per l'appunto perfettamente le varie norme.

3. Title Company

Le Title Company sono delle società specializzate nella predisposizione dei documenti necessari ad ultimare le compravendite immobiliari, e rappresentano una peculiarità di Stati Uniti e Canada.

Sostanzialmente esse offrono i medesimi servizi di un Real Estate Attorney, ma potendo contare su economie di scala, i relativi costi risultano sensibilmente inferiori. Vi basti pensare che per svolgere una Title Search, di cui abbiamo brevemente trattato nel precedente paragrafo, la grande maggioranza degli avvocati si rivolge proprio ad una Title Company.

L'investitore che decide di effettuare un **investimento immobiliare negli USA**, affidandosi ad una di queste tre figure professionali per quanto riguarda il processo di rogito, incontrerà sicuramente operazioni immobiliari più economiche dal punto di vista burocratico rispetto a quelle che troverebbe in Italia.