

NOTIZIARIO IMMOBILIARE

OTTOBRE 2019

COPIA OMAGGIO



CASE DA INCUBO

SCRITTO DA ROBERTO SPALTI

- 10 cose fondamentali da sapere quando acquisti la nuova casa se vuoi evitare di perdere denaro (seconda parte)
- Case da incubo, storie di persone che hanno rischiato di perdere tempo e soldi per mancanza di controlli accurati.

Ottobre è il mese di Halloween, la festa che ormai è diventata parte integrante della nostra cultura.

Nella notte fra il 31 Ottobre e il 1 Novembre i bambini vanno in giro mascherati in maniera mostruosa per fare "dolcetto o scherzetto", è la notte dei "fantasmi"

Purtroppo anche alcune compravendite si trasformano in un incubo, per vari motivi che scoprirai leggendo il numero di questo mese.

10 COSE FONDAMENTALI DA SAPERE QUANDO COMPRI CASA

Regola 6 - Come impostare la trattativa per evitare fregature.

Fare da solo una trattativa immobiliare può essere un momento molto stressante perché entra in gioco il fattore emotivo.

Hai trovato quella che senti "la tua casa" dopo mesi di ricerche e l'agente immobiliare che ha l'incarico ti dice che ci sono altre persone interessate, quindi è necessario alzare la tua offerta; non sai se è uno stratagemma o se è realmente così (se la casa è veramente interessante anche in momenti di mercato difficili la cosa è possibile).

La trattativa è la parte più difficile e o si vince o si perde.

Per vincere devi assolutamente capire il motivo per cui il venditore ha messo in vendita la casa, è il punto di partenza più importante.

“

La trattativa è la parte più difficile, o si vince o si perde.



È importante, come ti dicevo nel numero del mese scorso, al punto 5, conoscere il vero valore della proprietà nel mercato attuale.

È necessario avere le idee chiare in modo da fare una proposta sensata, che il proprietario non possa, se vuole veramente vendere, rifiutare.

L'offerta deve essere presentata per iscritto e il prezzo offerto e la tempistica di pagamento sono elementi fondamentali: un prezzo troppo basso e non sarete presi sul serio, tempi di pagamento troppo lunghi o incerti e non sarai preso in considerazione, prezzo troppo alto e avrai pagato la casa più di quanto vale.

Il ruolo dell'agente immobiliare è quello di consigliarti sulla cifra da offrire, in modo che sia interessante per il proprietario ma sia anche un buon acquisto per te.

Regola 7 - Perché una proposta d'acquisto deve essere seguita da un professionista

La proposta di acquisto è la fase più delicata della trattativa è il momento in cui si formalizzano gli accordi e si

prendono impegni non modificabili a meno che entrambi non siate d'accordo; è fondamentale avere ben chiari quelli che sono i vincoli e gli impegni che ti prendi quando firmi un documento di questo tipo.

In questa fase è molto importante raccogliere tutte le informazioni sulla casa come: situazione ipotecaria, situazione urbanistica e catastale, stato del condominio, eventuali delibere che comportano lavori straordinari o decisioni prese che comporterebbero disagi o spese a tuo carico, e tutelarsi da eventuali imprevisti, verificare eventuali condizioni contrattuali sfavorevoli o vincoli.

Suggerimento: Assicurati che sia un agente immobiliare a redigere una proposta di acquisto.

E' fondamentale perché ti tuteli in una trattativa.

Tu acquirente sei la parte "debole" dato che sei la persona che, se qualcosa va male, ha investito dei soldi e rimane senza casa.

Regola 8 - Quali verifiche fare prima di firmare il contratto

“

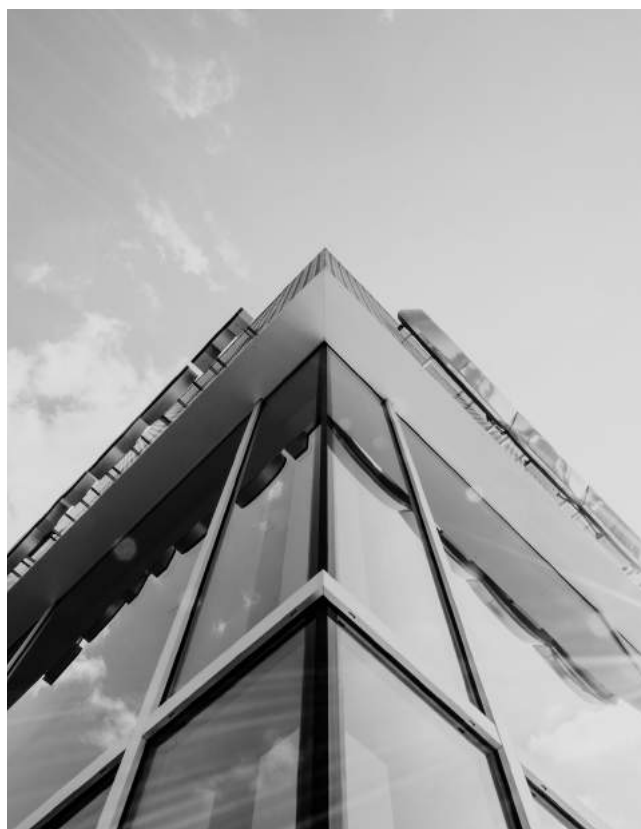
Tu, acquirente, sei la parte “debole” dato che sei la persona che, se qualcosa va male, ha investito dei soldi e rimane senza casa.

L'ideale sarebbe che quando visiti una casa ti venisse consegnata tutta la documentazione che la riguarda, ma è quasi fantascienza.

La maggior parte delle volte l'ispezione della casa viene fatta dopo l'accettazione della proposta di acquisto.

La cosa fondamentale, che devi pretendere, è che ti venga consegnata la relazione prima prima della consegna della caparra o della firma del contratto preliminare (il compromesso).

Se dall'ispezione emergono problemi insolubili potrai decidere di rinunciare all'acquisto della casa, oppure potrai rinegoziare i tempi di consegna e soprattutto potrai definire i tempi di vendita della tua o di disdetta del contratto se sei in affitto; non aver versato soldi al venditore ti mette nella condizione migliore per affrontare una nuova trattativa.



Nei miei 17 anni di lavoro ne ho viste veramente tante.

Alcune case hanno problemi a livello urbanistico (sono stati fatti lavori abusivi) altre hanno ipoteche che superano il valore della casa e quindi non è possibile estinguerle, altre hanno problemi di poco conto ma che richiedono tempo per essere risolti.

Alcune case hanno problemi strutturali che solamente un tecnico esperto è in grado di vedere, altre sono in perfetto ordine ma il palazzo di cui fanno parte ha bisogno di lavori di manutenzione importanti che ti costerebbero un mucchio di soldi.

In questi casi potresti andare incontro a spese impreviste che, nei casi peggiori, non ti consentirebbero di tenere la casa.

L'ispezione fatta da un tecnico di tua fiducia potrebbe costarti qualche centinaio di Euro ma se consideri che l'acquisto della casa ne costa decine di migliaia, e ci dovrai vivere per parecchi anni, penso sia meglio per te farla eseguire, se vuoi tutelare il tuo investimento.

Regola 9 - Il contratto preliminare, il momento in cui si rischia tutto. Come tutelarsi

Il contratto preliminare è il momento in cui si definiscono in maniera più dettagliata gli accordi presi con la proposta di acquisto ed è il momento in cui versi la caparra per comprare la casa.

E' fondamentale che a questo punto siano state fatte tutte le verifiche e ti

vengano consegnate:

- la relazione del tecnico che certifichi la conformità urbanistica e catastale, oltre all'Attestato di Prestazione Energetica.
- la lettera dell'amministratore di condominio da cui emergano eventuali lavori deliberati o da deliberare e se il venditore deve dei soldi al condominio.
- la relazione ipotecaria.

Purtroppo questo è il momento in cui molte agenzie immobiliari, e chi acquista casa da solo, fanno i maggiori danni.

Tante persone firmano il contratto preliminare senza fare tutti i controlli e poi si trovano problemi quando le verifiche vengono fatte dal perito della banca, o al momento della firma del contratto davanti al notaio.

Come ho detto sopra molti problemi si possono risolvere ma pensa a questo: hai venduto la tua casa, convinto di ricevere dopo pochi giorni le chiavi di quella nuova, e quando sei davanti al notaio ti viene detto: mi dispiace ma abbiamo riscontrato questo problema e per risolverlo ci vogliono due mesi.

“

L'ideale sarebbe che quando visiti una casa ti venisse consegnata tutta la documentazione che la riguarda, ma è quasi fantascienza.

Vuoi evitarlo vero?

Cerca sempre un agente immobiliare o un'agenzia che si appoggia ad un team di esperti, che facciano tutti i controlli e ai quali puoi chiedere aiuto se hai un dubbio, prima di firmare qualsiasi documento o versare caparre.

Regola 10 - Atto notarile

Se tutti i passi sono stati fatti nel modo giusto oggi dovrai solamente firmare il contratto, pagare la casa, ricevere le chiavi dal venditore.

Se con il venditore hai stabilito che la casa doveva essere lasciata in un certo modo, per esempio completamente svuotata dai vecchi mobili, con alcuni mobili all'interno o con alcuni lavori di manutenzione fatti da lui, il consiglio è quello di fare un ultimo sopralluogo il giorno prima della firma del contratto per verificare che queste condizioni siano state rispettate.

Fatti consegnare le ultime fatture relative a tutte le utenze presenti nell'appartamento per provvedere a far intestare a tuo nome i contratti o per avere i dati dell'utenza se devi riattivarla, ricordati anche di comunicare al Comune la voltura a tuo nome delle imposte comunali relative alla casa che hai acquistato.



Nome FRANCESCO Cognome LOMBARDI

Cosa ti aspettavi che facesse per te un agente immobiliare? Assi ilare solale
in tutte le fasi della fase del contratto

Cosa hai notato di diverso, nel mio metodo di lavoro, rispetto alle altre agenzie? ✓

Il mio metodo di lavoro ha soddisfatto le tue aspettative? Si

C'è qualcosa che avrei potuto fare meglio? NO

Perché consiglieresti ad altri di rivolgersi a me? Per un servizio veloce
e una buona professionalità nell'ascolto e nella
risposta

In particolare a chi consiglieresti di rivolgersi a me? A tutti

Commento libero: ottimo, provo performance
fa parte poco tempo performance

“

Se hai fatto tutte le cose nel modo giusto il giorno del rogito dovrai soltanto pagare la casa e ritirare le chiavi.



ABUSO EDILIZIO, IL TUO PEGGIOR INCUBO DA CUI POTRESTI NON SVEGLIARTI.

Un articolo di qualche anno fa, ancora tremendamente attuale, che puoi leggere qui, parlava di abuso edilizio e dei problemi a cui può andare incontro chi decide di acquistare una casa non conforme dal punto di vista edilizio.

https://www.laleggepertutti.it/62058_abuso-edilizio-sanzioni-anche-sul-nuovo-proprietario-che-ha-acquistato-in-buona-fede#sthash.pJ7RSHH8.dpuf

L'**acquirente** dell'immobile abusivo non può sottrarsi alla demolizione dell'edificio

“

L'illecito amministrativo dell'abuso edilizio non si prescrive mai.

contestando la propria estraneità dalla commissione dell'illecito.

La realizzazione di un immobile senza permesso di costruire o in totale difformità dalle prescrizioni in esso riportate può comportare, per il proprietario, pesanti sanzioni e costringerlo a demolire l'edificio a sue spese, salvo ripristinare i luoghi in conformità alle disposizioni di legge.

La norma mira a colpire l'autore dell'illecito, ma, nello stesso tempo, si estende anche a chi si è semplicemente limitato ad acquistare un edificio abusivo costruito da altri.

Infatti, il destinatario dell'ordine di demolizione è chi ha la disponibilità dell'immobile, anche se quest'ultimo non corrisponde a chi ha commesso materialmente l'abuso.

Ciò perché, secondo il nostro ordinamento chi acquista un bene succede al precedente titolare in ogni posizione concernente la proprietà dello stesso e quindi ne subisce anche gli obblighi e gli oneri collegati.

Molto spesso gli immobili sul mercato presentano difformità di vario tipo, alcune facilmente risolvibili, altre più complesse, altre ancora non sanabili.

Gli acquirenti, a volte mal consigliati da agenti immobiliari con pochi scrupoli, preferiscono chiudere un occhio perché in effetti quella cosa fa comodo pure a loro.

Una camera in più, anche se ricavata nel sottotetto (in fondo è alto e riesco a starci in piedi), così come fa comodo la taverna realizzata in cantina, e perché no il soggiorno ricavato dal portico chiudendo-

lo con vetrate scorrevoli.

Nel caso in cui tali illeciti e irregolarità siano a conoscenza, ed accettati, dell'acquirente non potrà invocare l'inadempienza da parte del venditore e richiedere di risolvere il contratto preliminare.

E' stato ribadito in varie sentenze che hanno confermato che l'abusività, totale o parziale, di un fabbricato costituisce una caratteristica legata all'immobile e non a chi ha commesso l'abuso.

In alcuni casi l'ingiunzione da parte del Comune a provvedere alla demolizione era stata notificata agli eredi del precedente proprietario poiché, in qualità di detentori del fabbricato, erano le uniche persone in grado di restaurare la conformità alle disposizioni di legge non rispettata dal loro ascendente.

Calando la regola astratta nei fatti concreti ti sconsiglio vivamente di acquistare un immobile che presenta opere abusive perché non potrai dichiarare la tua estraneità rispetto agli illeciti commessi dai vecchi titolari.

“

Anche se sono passati 30 anni l'abuso edilizio, dal punto di vista amministrativo, è ancora attivo e voi essere costetto alla demolizione.

Considerato che chi entra in possesso di un immobile in situazione precaria accetta i rischi derivanti in ragione ed a causa del suo stato.

Il principio da tenere presente è meglio prevenire piuttosto che curare.

la cosa migliore da fare, già nelle fasi precontrattuali, è far controllare da un tecnico l'assenza di vizi o difformità sulla tua casa ideale.



Il Notaio non ha alcun compito di controllo.

Molti acquirenti pensano, sbagliando, che il notaio sia responsabile di ogni aspetto del contratto e quindi anche della parte urbanistica e, in caso di problemi, si appellano, come ultima spiaggia, alla competenza notarile, spesso quando è troppo tardi.

Purtroppo il Notaio nel nostro ordinamento non ha alcun ruolo sul controllo della regolarità urbanistica dell'immobile.

La legge non lo prevede e neppure il professionista ha la competenza specifica

e la capacità relative per poter valutare una materia che è assolutamente estranea alla sua formazione professionale, senza considerare che dovrebbe fare lui stesso i sopralluoghi in ogni casa compravenduta attraverso il suo operato.

La legge prevede solo ed esclusivamente la dichiarazione, sotto la responsabilità penale del venditore, e la nullità dell'atto che avesse avuto per oggetto un immobile abusivo.

Il Notaio, secondo la legge, deve limitarsi ad ammonire il venditore, chiedendo che compia la sua dichiarazione sotto responsabilità penale, e recepire questa dichiarazione.

Ovviamente se il venditore dichiarasse l'esistenza di abusi edilizi o se emergessero sospetti al riguardo il Notaio avrebbe il dovere di non stipulare l'atto.

Ma se il venditore fornisce la storia urbanistica dell'immobile, dichiara l'assenza di interventi edilizi successivi per cui avrebbe dovuto ottenere autorizzazioni il notaio ne deve prendere atto e stipulare, non può permettersi di dubitare della veridicità di quanto dichiarato formalmente sotto responsabilità penale dal venditore.

“

Il Notaio nel nostro ordinamento non ha alcun ruolo sul controllo della regolarità urbanistica dell'immobile.

Il problema più grave, e che ti causerà incubi a non finire, è che potresti scoprire un abuso edilizio soltanto parecchi anni dopo l'acquisto.

Non sto dicendo che il venditore ti abbia truffato, a volte è così ma non sempre, magari era in piena buona fede perché ha comprato la casa nello stato in cui è oggi e non ha mai fatto lavori tali da dover presentare un progetto in Comune.

Quando, dopo anni che vivi nella tua casa, decidi di ristrutturarla perché avete deciso che è ora di renderla più moderna ed è tanto tempo che vuoi realizzare quell'open space che alla tua dolce metà piace tanto, vai da un tecnico per presentare il progetto.

Quell'open space diventa il tuo incubo: ha scoperto che le camere in mansarda non sono locali abitabili ma delle soffitte e che la cucina, in realtà, è la camera della casa.

Tu hai pagato una casa di 140 metri quadrati e ne hai una di 70 più soffitta.

Sono passati anni e non hai più speranze di venirne fuori, se non con una lunghissima causa legale.

Un sopralluogo di un tecnico di tua fiducia o la richiesta di una Relazione di conformità urbanistica ti avrebbero potuto evitare tutto ciò, investendo poche centinaia di Euro

Tutte le case che vendo hanno la relazione di conformità, chiedi al tuo agente immobiliare e se non la consegna, o ti dice che te la darà alla firma del rogito, non firmare.

AGENTI IMMOBILIARI DA INCUBO?

Commento di Roberto Spalti all'articolo del Notaio Dott. Massimo d'Ambrosio - <https://mioblog.notaiopescaradambrosio.it/mediatore-agenzia-immobiliare/>

Leggendo notizie sul mercato immobiliare mi sono imbattuto in questo articolo, a firma del Notaio Massimo d'Ambrosio, che parla degli agenti immobiliari.

Mi ha colpito molto il fatto che ho percepito un clima di rassegnazione (ma magari mi sbaglio) da parte sua nei confronti degli agenti immobiliari.

Ecco alcuni estratti dell'articolo, fra virgolette, e le mie considerazioni.

“Un bravo agente immobiliare sa mediare le esigenze delle due parti, sa risolvere i problemi, i dubbi, le indecisioni dei clienti, ascolta con attenzione le esigenze dei clienti e propone delle soluzioni concrete, ha capacità di vendita e di gestione delle relazioni interpersonali, assiste le parti in tutte le

“

Prima di affidarti ad un agente immobiliare controlla sempre cosa dicono di lui i suoi clienti

fasi dell'accordo fino al rogito finale.

L'agenzia immobiliare più qualificata offre, appunto, un servizio completo che va dalla valutazione dell'immobile alla stipula del rogito.”

Come sarebbe che un'agenzia immobiliare qualificata offre un servizio completo dalla valutazione dell'immobile fino al rogito?

Questo dovrebbe essere lo standard minimo per un professionista che gestisce somme importanti, che spesso rappresentano i risparmi di una vita della famiglia e condizionano il futuro di tutti i suoi membri.

Per sapere se un agente immobiliare è un professionista oppure un improvvisato totale puoi usare un sistema molto semplice: controllare le recensioni che i suoi clienti lasciano su Facebook o sul suo sito, oppure chiedergli di farti vedere le testimonianze scritte che gli hanno rilasciato i suoi clienti soddisfatti.



Se non ne ha, o non te le vuole far vedere, drizza le orecchie perché potrebbe non essere un professionista serio.

Tornando all'articolo del Notaio, il punto tragico è quando scrive:

“Cosa non potete aspettarvi dalla agenzia immobiliare.

Non potete però pretendere quello che l'agenzia immobiliare non deve obbligatoriamente fornire per legge.

Il mediatore è colui che contribuisce in maniera determinante alla conclusione dell'affare, non altro.

Certo oggi l'agenzia immobiliare si è evoluta, sia tecnicamente, con gli strumenti di cui vi ho fatto cenno, sia culturalmente.

Non c'è più il vecchio “sensale” che passava le giornate al bar bevendo un bicchiere di vino e a cui ci si rivolgeva per sapere se qualcuno voleva vendere od acquistare.

Sensale che spaziava in tutti i campi indifferenziati, dalle case alle derrate agricole, dai terreni ai... matrimoni con brave ragazze, come è capitato anche al sottoscritto di constatare neppure molto tempo fa.”

In realtà questa mentalità da sensale è rimasta insita nel DNA della maggioranza degli agenti immobiliari italiani che, matrimoni a parte, tendono a trattare qualsiasi tipo di bene immobile.

Il problema, per le persone che si rivolgono ad un agente immobiliare generalista, è che difficilmente possiede le competenze per gestire la trattativa.

Pensaci un attimo: è la stessa cosa valutare un monocale, una villa, o un'azienda agricola?

E gestirne la promozione e poi la vendita?

“

Il mediatore è colui che contribuisce in maniera determinante alla conclusione dell'affare, non altro.

Saresti disposto a pagare migliaia di Euro di provvigione ad un agente immobiliare che, come dice il notaio:

“Ma, essendo un imprenditore terzo la cui opera è finalizzata alla conclusione dell'affare, e non un “consulente” delle parti, la legge non ha dato al mediatore caratteristiche od obblighi propri di altre figure professionali: la sua provvigione è dovuta quando le parti concludono l'affare, non se ha passato più o meno tempo sulla pratica o se ha assistito con maggiore o minore zelo l'una o l'altra delle parti.

Ed è responsabile se ha volontariamente taciuto od occultato informazioni di cui era a conoscenza, ma non è responsabile se non ha ricercato spontaneamente queste informazioni, in difetto di espresso incarico, retribuito separatamente dalla provvigione.

L'art. 1759 C.C. stabilisce al primo comma che il mediatore ha l'obbligo di comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla

sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso.

Parte della giurisprudenza estende questo obbligo alle informazioni "conoscibili" di carattere elementare che il mediatore stesso avrebbe dovuto in ogni caso conoscere, anche se non ne sia venuto a conoscenza di fatto.

Non sono pertanto previsti per legge da parte sua controlli ipotecari o catastali, verifiche della regolarità urbanistica, esami sulla certificazione di agibilità, riscontri della esistenza di provenienze donative, ecc., fermo restando che il mediatore ha l'obbligo di avvertire le parti di quanto viene a sua conoscenza, nella misura in cui dicevamo prima.

Agli esami preliminari più importanti per la decisione sulla conclusione dell'affare il mediatore non è obbligato, e per la mancanza dei quali non vi è sua responsabilità, anche perché, peraltro, non ha neppure la competenza professionale per compierli."

Quindi il mediatore non ha l'obbligo di fare controlli approfonditi prima di mettere in vendita una casa.

“

il mediatore ha l'obbligo di comunicare alle parti solamente le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare.

ATTENZIONE, devi sapere una cosa importante: la proposta di acquisto, una volta accettata, si trasforma in un preliminare quindi l'accordo fra le parti è concluso e l'agenzia ha diritto a chiederti la provvigione indipendentemente se poi la casa la compri davvero.

Se tu firmi una proposta e il venditore l'accetta tu hai firmato un contratto che ha lo stesso valore di un compromesso, se sorge un problema e tu non puoi acquistare la casa alle condizioni pattuite dovrai comunque pagare l'agente e poi rivalerti sul venditore.

Nel momento in cui sei davanti al notaio, molto probabilmente, hai già tirato fuori i soldi della caparra e pagato la sua mediazione.



Infatti...“L'agenzia immobiliare ha diritto a ricevere un compenso (provvigione) sia dal venditore che dall'acquirente nel momento in cui viene concluso l'accordo sulla compravendita... .. Se non si pattuisce diversamente una volta concluso il preliminare, infatti, il mediatore matura il diritto alla provvigione e se per qualsiasi motivo non si addiuviene più al rogito, per ripensamenti o per inadempimento di una o entrambe le parti, la provvigione va comunque pagata.”

E' fondamentale che tu chieda all'agenzia se ha tutti i documenti della casa o pretenda che la proposta diventi valida solamente dopo che un tuo tecnico di fiducia ha verificato che siano in ordine.

In caso contrario rischi di versare la caparra, e dovrai sudare 7 camicie per fartela restituire se qualcosa va storto, e pagare la provvigione anche se non riuscirai a comprare la casa che ti piaceva.

Quando ho creato il sistema "Casa in 30 giorni" ho messo la sicurezza della compravendita in primo piano rispetto alle altre priorità, perché voglio che tu possa comprare serenamente e senza problemi la casa dei tuoi sogni.

Con un professionista immobiliare che lavora per te non rischierai mai di scoprire, dopo aver firmato il contratto, che ci sono problemi che potrebbero impedirti di acquistare la tua casa ideale.

Nome GIACINTO Cognome BIANCHI

Quale problema che avevi prima di conoscermi? TROVARE CASA ALL'ELBA

Cosa ti aspettavi che facesse per te un agente immobiliare che lavora come property finder? ASSISTENZA - CONSIGLI - SUPPORTO LOGISTICO

Cosa hai notato di diverso, nel mio metodo di lavoro, rispetto alle altre agenzie? TRASPARENZA - FIDUCIA - DISPONIBILITA'

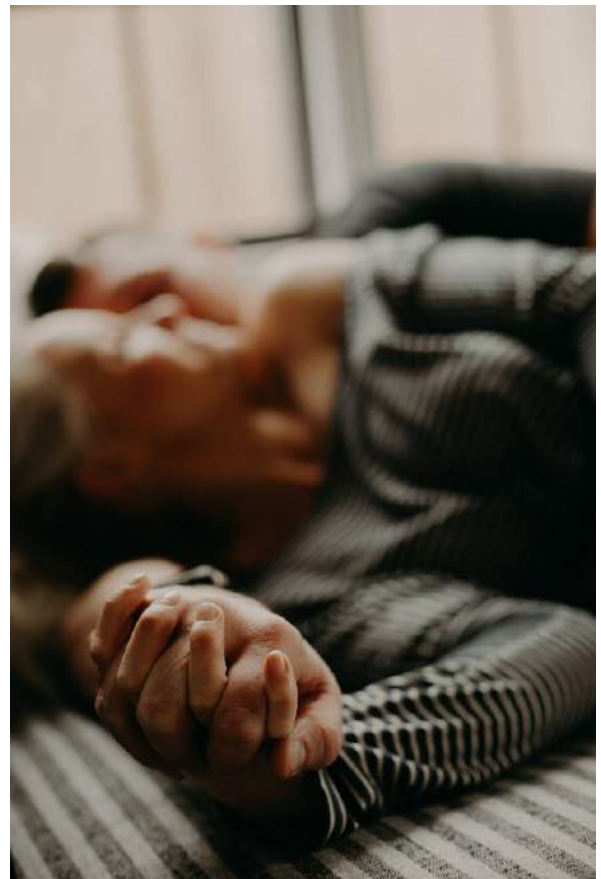
Il mio metodo di lavoro ha soddisfatto le tue aspettative? SI

C'è qualcosa che avrei potuto fare meglio? NO

Perché consiglieresti ad altri di rivolgersi a me? PER I MOTIVI SOPRA

In particolare a chi consiglieresti di rivolgerti a me? PRIVATI FUORI SEDE

Commento libero: GRAZIE ROBERTO SEI STATO OLTRE LE ASPETTATIVE - FIGURA PROFESSIONALE PREZIOSA IN UNA GIUNGLA DI IMPROVVISATI



“

Nel momento in cui sei davanti al notaio, molto probabilmente, hai già tirato fuori i soldi della caparra e pagato la mediazione all'agenzia.

8 POTENZIALI ERRORI CHE POTRESTI COMMETTERE QUANDO COMPRI CASA E CHE TI IMPEDIRANNO DI DORMIRE PER MESI .

Immagina di essere ad un passo dal realizzare il sogno della tua vita e poi trovarti immerso nel peggiore incubo che tu possa immaginare

Scoprire problemi di cui non eri a conoscenza e che nessuno ti ha fatto notare.

Inizi a passare notti insonni e non sai come uscirne: il proprietario di casa ha venduto e ti ha lasciato nei problemi, l'agente immobiliare ti risponde che non era sua responsabilità controllare alcune cose e anche il notaio ti dice che alcuni aspetti della compravendita non rientrano fra le sue competenze e i suoi obblighi.

Sei solo e vai da un avvocato per cercare di risolvere la situazione ma ti rendi conto che con i tempi della giustizia italiana e i costi sarà un percorso lungo e difficile quanto scalare l'Everest senza la minima preparazione.

Maledici l'agenzia perché pensavi che avrebbe fatto i tuoi interessi (molti a dire la verità lavorano in maniera scrupolosa, non voglio fare di tutta l'erba un fascio) e pensi che sarebbe stato meglio fare da solo invece di pagare migliaia di Euro di provvigione per poi ritrovarti comunque in questa situazione.

Di alcuni errori te ne puoi accorgere immediatamente, altri emergono soltanto dopo parecchio tempo.

Voglio raccontarti una storia: Mario compra un appartamento nel centro storico, che è stato venduto già 3 volte da quando è stato costruito, e dopo alcuni anni decide di rivenderlo.

“

Anche se un immobile è stato venduto varie volte fai comunque molta attenzione e controlla ogni aspetto.

Come tipologia interessa ad una persona che si è rivolta a me per comprarlo e il prezzo richiesto è in linea con il valore di mercato quindi gli consiglio di fare un'offerta.

Prima di concludere mi attivo per fare tutti i controlli necessari a non far avere problemi alla persona che sta comprando e facendo una verifica approfondita in Comune viene fuori che per fare alcuni lavori di ristrutturazione era stata presentata una pratica edilizia mai chiusa quindi doveva essere presentata una nuova pratica per sanare tutto.

Il proprietario ha speso qualche migliaio di Euro fra tecnico e oneri e ha passato delle brutte notti per lo stress, dato che non sapeva se avrebbe potuto vendere la casa.

Mario, per fortuna del venditore, ha aspettato qualche mese ma è riuscito a comprare la casa che gli piaceva, senza che in futuro abbia problemi o brutte sorprese se deciderà di rivenderla.

Ma non sempre fila tutto liscio e i tribunali italiani sono pieni di cause.

Un consulente di fiducia che lavora nel tuo interesse e ti aiuta ad affrontare il tortuoso percorso da affrontare per comprare casa, e ad evitare le trappole nascoste, è la scelta migliore che puoi fare.

Ti avevo detto di 8 potenziali errori che puoi commettere, cominciamo:

1 pagare la casa più di quanto vale

Hai visto una casa che ti piace davvero tanto e sei pronto a fare un'offerta al proprietario, fai attenzione alla prima trappola: qual è il prezzo corretto da offrire?

Il prezzo richiesto dal venditore potrebbe essere corretto, alto o un vero affare per te.

Sia che il proprietario abbia deciso di vendere privatamente sia che si sia rivolto ad un agente immobiliare avrai il

“

Qual è il prezzo corretto da offrire per evitare di pagare la casa più di quanto vale o che il proprietario si offenda perché la mia proposta è "scandalosa?"

problema di dover capire da solo se la cifra che chiede è giusta oppure no.

Ecco come puoi fare: analizza tutte le case simili a quella che ti piace, che hai visto nella stessa zona, e di cui conosci i prezzi di vendita, ricava un prezzo medio al metro quadrato e poi moltiplicalo per i metri quadri della casa che vuoi comprare.

Fai attenzione alla superficie perché qualche agenzia, in maniera molto ottimistica, tende a sopravvalutare le dimensioni delle case che mette in vendita, ecco un esempio.



Stessa casa, 120 metri quadrati di superficie di differenza.

Un professionista immobiliare, con decine di compravendite alle spalle, sa quali sono i parametri da prendere in esame e come fare il confronto fra case che all'apparenza sembrano simili ma in realtà sono differenti per diversi aspetti.

2 Comprare la casa sbagliata

Una delle paure più grandi di chi firma una proposta di acquisto per comprare casa è quella di aver comprato la casa sbagliata.

Ti starai chiedendo: la casa mi piace, penso di averla pagata una cifra corretta, come può essere la casa sbagliata?

Ti rispondo con un'altra domanda: Cosa stai cercando in una casa?

Questa è una cosa che pochissimi agenti immobiliari chiedono e anche se per te la risposta sembra semplice in realtà è molto complessa e richiede una vera e propria consulenza con tutte le persone che ci dovranno vivere.

Comprare casa è un impegno a lungo termine quindi, quando decidi di farlo, dovresti considerare di viverci per un periodo non inferiore a 7/10 anni.

Pensa a quante cose possono cambiare in un tempo così lungo della tua vita ma tu, preso dall'eccitazione del momento, non riesci a farlo e l'agenzia si limita a farti vedere la casa per cui hai fissato l'appuntamento tramite il sito di annunci e al massimo ti farà vedere qualche casa simile.

Prenditi il tempo per definire in anticipo, chiaramente, i tuoi desideri e bisogni, mettilo per iscritto e poi usalo come una bussola per orientarti nel mare degli annunci immobiliari.

Scarta senza pietà ogni annuncio non conforme a ciò che ti serve veramente e rifiuta di andare a vedere immobili non adatti a te.

“

Definisci i tuoi bisogni e i tuoi desideri e poi seleziona gli annunci per cui fissare un appuntamento.

3 Controlla i documenti

Il notaio controlla tutta la parte catastale ed ipotecaria, non l'urbanistica, ma lo fa qualche giorno prima della stipula del contratto, quindi troppo tardi se ci sono problemi da sistemare.

Questa trappola è una delle più tremende da affrontare perché se sei convinto che tutto sia a posto, hai già fissato l'appuntamento dal notaio per la firma del contratto, probabilmente sei anche pronto a lasciare la casa in cui vivi e hai inscatolato tutte le tue cose in previsione di un trasloco veloce nella tua nuova abitazione.

Pensa a cosa succede se una settimana prima ti chiama lo studio notarile e ti dice che devi rimandare la stipula perché alcune cose non sono in ordine.

La tua roba negli scatoloni; il proprietario, se vivi in affitto, che vuole che tu lasci la casa; peggio ancora se l'hai venduta perché l'acquirente pretende che tu mantenga gli impegni presi, e tante altre cose che non ti faranno dormire la notte.

Assicurati che tutta la documentazione sia in ordine con largo anticipo.

Continua nel numero di Dicembre, non perderlo...



Geom. Roberto Spalti

tel
3286876090

mail
rspalti@remax.it

blog
www.immobiliarespalti.it

Faccio l'agente immobiliare dal 2002 e dal 2015 ho deciso di specializzarmi nell'aiutare le persone che vogliono comprare casa.

Mi sono reso conto che quello dell'acquisto della casa è uno dei momenti più belli, ma anche più stressanti, nella vita delle persone.

I tanti soldi in ballo: spesso tutti i sudati risparmi di una vita di lavoro, uniti ad un impegno finanziario importante come un mutuo.

Lo stress derivante dal dubbio di aver fatto la scelta più giusta, dovendo decidere, da solo, fra le decine di case sul mercato.

Il dubbio di aver fatto l'acquisto migliore, di aver pagato la casa il giusto prezzo, di aver perso la casa ideale perché non l'hai vista fra le centinaia di annunci o perché è stata messa in vendita senza agenzia.

Avere un professionista che lavora per te, che ti aiuta a prendere la decisione migliore, che ti consente di scegliere fra tutte le possibilità che ci sono, **è la soluzione migliore per vivere soltanto i momenti piacevoli della ricerca e dell'acquisto più importante della tua vita, la tua casa ideale.**

Oggi hai la possibilità di smettere di:

- passare il tuo tempo libero sui siti immobiliari alla ricerca della tua casa, trovo io la tua casa ideale.
- dover andare in tutte le agenzie immobiliari a chiedere informazioni e raccontare le tue esigenze, seleziono per te le migliori occasioni fra tutte le case in vendita, anche quelle che non sono nelle agenzie.
- perdere tempo a visitare case non adatte, dopo aver capito le tue esigenze vedrai soltanto case selezionate per te

Sei pronto ad acquistare casa ma non sai come muoverti?

Scarica la mia guida gratuita in cui scoprirai:

Come scegliere la tua casa ideale

Come decidere il prezzo da offrire

Quali documenti controllare

Gli aspetti fiscali legati all'acquisto

Vai sul blog [immobiliarespalti.it](http://www.immobiliarespalti.it) e scaricala subito, è GRATIS.

Stai valutando l'idea di cambiare casa e vorresti sapere come fare la scelta migliore per te?

Fissa un appuntamento per una consulenza gratuita. .

Ecco cosa farò per te:

Analisi della tua situazione

Pianificazione della vendita e del riacquisto

Ricerca della tua casa ideale

Riceverai in regalo:

Una copia del mio libro "La casa dei tuoi sogni"

Chiamami ora al 3286876090