

CAMBIARE CASA

Novembre 2020

copia omaggio

*Il mensile di informazione sul mercato immobiliare per
comprare e vendere casa senza commettere errori*



IN QUESTO NUMERO

a cura di **Roberto Spalti**

Halloween è appena passato, Natale si avvicina, e mi sarebbe piaciuto scrivere questo numero di CAMBIARE CASA con un tono ironico e gioioso dei periodi di festa.

Purtroppo la situazione in cui ci troviamo non ha nulla di piacevole e la Toscana, come tante altre regioni italiane non se la passa bene sotto il profilo dei contagi.

Non voglio essere pessimista, siamo usciti indenni dal primo lockdown, sono convinto che ce la faremo anche questa volta

Il momento, dal punto di vista economico delle famiglie, è disastroso e affrontare le difficoltà è più facile se ci si affida a persone competenti e, soprattutto oneste.

La persona che ho deciso di ospitare come autore di un articolo incarna entrambi i valori ed ha aiutato centinaia di famiglie ad uscire dalla morsa dei debiti.

Spero tanto che il suo articolo non ti serva mai, ma se conosci qualcuno a cui potrebbe essere utile non esitare a girarglielo.

Se stai pensando di cambiare casa gli articoli di questo numero ti saranno molto utili per evitare problemi, causa di stress e incubi notturni.

Ti parlo dei **costi nascosti** che ci possono essere dietro l'acquisto di una casa e delle trappole che trovi disseminate lungo il percorso di acquisto: abusi edilizi, spese condominiali non pagate, problemi al tetto, e tante altre cose che ho visto nei miei 28 anni di lavoro nel settore immobiliare.

Cominciamo, buona lettura.

LEGGE 3/2012 COSA È E COME PUÒ TOGLIERTI DAI PROBLEMI

In questi giorni siamo ripiombati nell'incubo del Covid-19, un'esperienza che non avremmo mai voluto rivivere dopo il calo del numero dei contagi e il relativo ritorno alla normalità di questa estate.

Senza nessun preavviso, il 9 Marzo, tutta

In giro per le strade la situazione era surreale, sembrava di vivere in città fantasma, abbandonate.

L'Italia ha conosciuto una nuova realtà: la totale segregazione in casa, senza possibilità di muoversi se non per motivi urgenti o per comprare da mangiare

Aziende, scuole, ristoranti, bar, piscine, uffici pubblici, banche, aerei e treni fermi

Tutto chiuso.

Abbiamo visto file interminabili davanti ai supermercati, abbiamo visto gente che riempiva i carrelli come se stesse per scoppiare una guerra.

In giro per le strade la sensazione era terribile, sembrava di vivere in città fantasma.

La sera il silenzio era assordante.



Dall'iniziale, ed ottimistico "andrà tutto bene" siamo passati ad un più prudentiale "speriamo di farcela".

E ce l'abbiamo fatta, credendo di esserne usciti per sempre.

I notiziari davano freddi resoconti sul numero di contagiati, sul numero di ricoverati e, purtroppo anche sul numero di vittime.

Hanno reso la visione del telegiornale un appuntamento obbligatorio della giornata, per seguire gli aggiornamenti, ogni notiziario trasmetteva le notizie in chiave pessimistica, non hanno mai fatto niente per rincuorare gli ascoltatori.

Anzi, a mio modesto avviso, hanno sparso molto più terrore del necessario.

Ci siamo riscoperti cuochi, lettori, giardinieri, addetti alla pulizia di casa e abbiamo riscoperto con alterni successi il bricolage.

I cani non ne potevano più di portare a spasso i padroni.

Ci siamo adattati a diventare assistenti degli insegnanti che cercavano, a volte anche goffamente, di tenere le lezioni con i nuovi strumenti tecnologici.

Abbiamo scoperto che esiste Skype, Zoom, GoToWebinar, Streamyard e decine di altre piattaforme per incontrarsi a distanza.

Purtroppo sembra che ci stiamo riavviando verso un nuovo periodo di reclusione domestica.



Nel tempo dovremo imparare a convivere con questo virus, e la vita tornerà alla sua normalità ma qualcosa di sicuro non sarà più come prima: l'economia di questo Paese, già disastroso dopo la crisi del 2008-2009 ha subito un colpo veramente duro.

Ne 2009, peggiore anno di quella crisi economica il PIL ebbe un calo del 5% circa, per noi non essere più recuperato negli anni successivi.

Varie fonti come Bankitalia, Associazioni industriali, Confcommercio e uffici studi di molte organizzazioni internazionali, stimano per il 2020 una perdita di PIL che andrà dal -9% al -15%.

Un incubo per tutte le persone con debiti, che non riescono a pagarli nemmeno ora che hanno uno stipendio fisso.

La Caritas annuncia una crescita del 114% di richieste presso i suoi centri. I Banchi dei Pegni registrano una crescita del 30% di accessi e hanno dovuto prevedere aperture straordinarie.

Sono 400.000, dichiara l'Istat, le persone che nei mesi di marzo e aprile hanno perso il proprio posto di lavoro.

Tenuto conto che i licenziamenti sono stati bloccati per decreto del Presidente del Consiglio, questi posti di lavoro risultano persi perché sono state chiuse le aziende.

Un incubo per tutte le persone con debiti, che non riescono a pagarli nemmeno ora che hanno uno stipendio fisso.

Cosa succederà quando le aziende potranno licenziare per evidente mancanza di lavoro?

Si stimano in circa un milione i nuovi poveri, a causa del Coronavirus.

Tenendo conto che prima della pandemia le famiglie che vivevano l'incubo di debiti che non sarebbero mai riuscite a pagare erano 2,5 milioni, possiamo sicuramente affermare che dal punto di vista finanziario ed economico, la frase "niente sarà come prima" ci può tranquillamente stare.

C'è una possibile soluzione, che potrebbe porre fine ai tuoi incubi e farti tornare a dormire sonni sereni, si chiama Legge 3 del 2012, meglio nota come Legge salva suicidi.

Dopo 4 anni di sforzi sovrumani per portare a conoscenza degli italiani il fatto che esiste una legge dello Stato che li può aiutare a risolvere i loro problemi di sovra indebitamento, finalmente ora tutti parlano di questa soluzione miracolosa.

Non possiamo che esserne contenti sia chiaro, ma ora il nostro sforzo sarà indirizzato a mettere in guardia chi di questa soluzione ha bisogno.

“

Forse "andrà tutto bene" ma la frase più consona a questo periodo è "niente sarà più come prima"

Come sempre succede quando un mercato diventa florido, nascono nuovi soggetti che ovviamente tentano di monetizzare il più possibile e il più in fretta possibile, mettendo ancora più nei guai i malcapitati che si affidano a loro.

Questi soggetti, dei veri e propri vampiri, dopo aver incassato i tuoi ultimi soldi spariscono nel nulla, lasciandoti nei guai



Questi personaggi fino a ieri magari vendevano mutui o cessioni del quinto con tassi usurari e ora, che il mercato del credito è morto, passano dall'altra parte della barricata spiegando come evitare di pagare i prestiti che fino a ieri vendevano come soluzione ideale.

Oppure quelli che fino a ieri facevano gli idraulici e ora sono improvvisamente diventati esperti della Legge Salva Suicidi con decine, se non addirittura centinaia, di pratiche già portate a buon fine.



In questo periodo sono nate anche aziende che fanno frequentare ai loro impiegati un video corso di 2 ore e poi mandano in giro per il Paese decine di improvvisati; inquadrati in una qualche forma di network marketing travestito da rete di professionisti che della legge 3 non sanno nemmeno scriverne la definizione esatta.

Hanno messo online siti che danno l'impressione di azienda solida, con consulenti esperti della materia, ma in realtà usano come specchietti per le allodole numeri sparati a caso per far credere di avere migliaia di casi risolti.

Con questi basta andare un po' a fondo nel valutarli e ci si accorge subito delle menzogne che stanno raccontando.

E poi ci sono quelli che io chiamo i "pentiti", quelli che fino a sei mesi fa dicevano che la legge 3 del 2012 non esiste, che non funziona, che non è adatta, che non risolve i problemi, che è addirittura immorale.

Questi sono i più pericolosi, spesso sono professionisti.: commercialisti, avvocati...

Non della materia sia chiaro, ma per definizione, essendo iscritti a qualche albo o ordine professionale.

“

Fai attenzione ai "professionisti", devono esserlo in maniera specifica sulla Legge 3/2012.

Avvocati e commercialisti che tutto ad un tratto sono diventati esperti di sovra indebitamento e che pontificano nei media il fatto che ora la Legge Salva Suicidi è l'unica via per uscire dal tunnel dei troppi debiti da pagare.

Sono i più pericolosi perché hanno quell'aurea di autorevolezza derivante dal ruolo che rivestono e le persone si fidano di loro.

Nella maggior parte dei casi non sanno nulla di una materia così delicata e fondamentale per la vita delle persone, approcciano il problema dal solo punto di vista dei loro studi e non risolvono nulla.

Sia chiaro, non sto facendo di tutta un'erba un fascio.

Ci sono molti professionisti preparati e moralmente a posto a cui affidarsi senza paura, perché essendo intelligenti, vi indicheranno il nome di un vero esperto a cui affidarsi.

Per tutti gli altri un consiglio: fate loro due semplici domande.

La prima: "mi risulta che questa legge esista dal 2012, perché non me ne hai mai parlato prima?"

La seconda: "tu ti definisci esperto. Mi fai vedere quante pratiche hai presentato e quali risultati hai ottenuto?"

Sei hai problemi di sovra indebitamento chiama uno specialista Legge 3 al numero 800662518

Ti aiuterà a trovare una soluzione.

8 SITUAZIONI IN CUI POTRESTI RIMANERE INTRAPPOLATO QUANDO COMPRI CASA - E TI FARANNO VENIRE GLI INCUBI



Anche se il periodo fa venire gli incubi già di per se, a causa del Covid-19 e tutto quello che ne consegue...

Se stai pensando di cambiare casa voglio metterti in guardia e insegnarti a riconoscerle, per poterle evitare, le 8 trappole in cui le persone cadono più frequentemente mentre affrontano questo percorso.

Quando decidi di acquistare una nuova abitazione per te e la tua famiglia hai in testa soltanto un bellissimo film il cui finale è "tu e le persone che ami felici nella nuova casa"

Ma potrebbe anche succedere che...

Credi di aver realizzato il sogno della tua vita e ti trovi immerso nel peggiore incubo che tu potessi immaginare.

Scopri 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, se ti risponde e non sparisce come un mago in una nuvola di fumo, che non era sua responsabilità controllare alcune cose
- il notaio ti dice che alcuni aspetti della compravendita non rientrano fra le sue competenze e i suoi obblighi.

Sei solo, abbandonato da tutti, vai da un avvocato per cercare di risolvere la situazione ma ti rendi conto che, con i tempi della giustizia italiana e i costi per la sua parcella, 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, a queste condizioni,

“

Mentre credi di aver realizzato il sogno della tua vita e ti trovi immerso nel peggiore incubo che tu potessi immaginare

sarebbe stato meglio fare da solo, almeno avresti risparmiato migliaia di Euro di provvigione pagate inutilmente per poi ritrovarti comunque in questa situazione.

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

Ti faccio un esempio: compri casa, sei convinto che sia tutto a posto perché anche chi te la vende ha acquistato così e non ha fatto lavori, lo dichiara anche davanti al notaio

“

Alcune cose sono lampanti e te ne puoi accorgere subito, altre emergono dopo parecchio tempo e possono essere molto dolorose dal punto di vista economico.

Dopo qualche anno decidi di ristrutturare l'appartamento e ti rivolgi ad un tecnico scrupoloso che, prima di presentare la pratica, esegue un controllo approfondito sulla regolarità urbanistica.

Lo deve fare perché per poter presentare il progetto deve dichiarare che non ci sono abusi.

A quel punto emerge la difformità, il venditore non lo sapeva e nessuno se ne è accorto, iniziano i problemi:

- La dichiarazione di conformità urbanistica che il venditore ha rilasciato

è falsa, con tutti i problemi che comporta una cosa del genere.

- tu, come acquirente, hai il diritto di fargli causa per avere un risarcimento.

I tribunali italiani sono pieni di cause di questo tipo e sia venditori che acquirenti sono preda di incubi, ogni notte, per anni.



Una compravendita immobiliare è piena di insidie, alcune molto ben nascoste tanto che nemmeno il venditore ne conosce l'esistenza.

Un consulente di fiducia, una guida esperta che ha affrontato questo percorso centinaia di volte, e lavora nel tuo interesse, ti aiuta ad affrontare il labirinto del percorso di acquisto e rivendita della casa, e ad evitare le trappole nascoste

Affidarti a lui e non al primo che incontri, solo perché trovato attaccato all'immobile che ti piace, è la scelta migliore che puoi fare.

Torniamo alle trappole che incontrerai nel percorso di acquisto:

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 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 molta attenzione alla superficie perché qualche agenzia, in maniera molto ottimistica, tende a sopravvalutare le dimensioni delle case

“

Fai una ricerca di mercato e analizza i prezzi delle case simili, per zona, tipologia e superficie a quella che ti interessa...



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.

Pensa a quanta differenza fa, a parità di caratteristiche costruttive, vivere in una casa esposta a nord, poco luminosa, in cui probabilmente avrai problemi di muffa e dovrai accendere la luce anche alle 11 del mattino, ed una ben esposta a sud, piena di luce naturale che inonda le stanze con il tepore del sole.

Possono valere gli stessi soldi?

2. Comprare la casa sbagliata

Un errore che può portarti a non dormire la notte è la paura 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 discussione molto approfondita con tutte le persone che ci dovranno vivere, sì anche i tuoi figli.

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.

“

**Cosa stai cercando nella tua prossima casa?
Come deve essere per soddisfare appieno le tue esigenze per i prossimi 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, in maniera estremamente chiara, i tuoi desideri e bisogni.

Metti tutto per iscritto e poi usa le tue considerazioni come una bussola per orientarti nel mare degli annunci immobiliari.

Io ho ideato una vera e propria “Mappa decisionale” che ti aiuterà a scegliere l'abitazione più adatta a te.

3. **Controlla i documenti**

Il notaio si occupa di tutti i controlli, cosa potrà mai andare storto?



E' vero che il Notaio è il garante del fatto che la casa dei tuoi sogni non abbia problemi, controlla tutta la parte catastale ed ipotecaria, ma lo fa qualche giorno prima della stipula del contratto, quindi è troppo tardi se ci sono cose da sistemare.

Questa trappola è una delle più insidiose 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 dimora.

Pensaci un attimo: manca una sola settimana alla data programmata per il trasloco, 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, vuole che tu lasci la casa perché ha un nuovo inquilino che preme per entrarci...

“

Il notaio controlla quasi tutto, ma lo fa pochi giorni prima dell'atto.

Se hai già versato la caparra al venditore, e preso impegni per lasciare la casa dove vivi, potrebbe essere troppo tardi.

Ma gli incubi peggiori li vivrai se l'hai venduta perché l'acquirente pretende che tu mantenga gli impegni presi e lasci quella che ormai è casa sua.

Alcuni consigli:

- Assicurati che tutta la documentazione urbanistica e catastale sia in ordine con largo anticipo
- verifica che il proprietario di casa non ne sia venuto in possesso attraverso una donazione, se devi prendere un mutuo potrebbe essere un problema,
- controlla non ci siano ipoteche, spese condominiali arretrate o lavori deliberati

Se per cambiare casa ti sei rivolto ad un agente immobiliare tutte queste cose dovrebbero rientrare fra i suoi compiti. Tutto questo dovrebbe farlo

Non tutti lo fanno e la legge, molto spesso, gli dà ragione dato che non rientra fra i loro obblighi.

In questo articolo pubblicato sul sito “La legge per tutti” si parla proprio di questo:

http://www.laleggepertutti.it/23528_agent_e-immobiliare-non-responsabile-se-la-casa-ha-unipoteka#sthash.J9BuSzGK.dpuf



Se non hai voglia di andare a leggere tutto l'articolo ti riporto i punti più importanti.

Stipulare un preliminare per acquistare un appartamento e poi scoprire che sull'immobile grava un'ipoteca è un evento non frequente, ma possibile.

In questi casi, all'acquirente sembra naturale chiedere il risarcimento all'agente immobiliare che ha curato l'affare, ritenendolo responsabile per non aver prestato la dovuta diligenza.

Tuttavia, la Corte di Cassazione, con una recente sentenza ha escluso la

responsabilità del mediatore per l'omessa informazione al cliente su eventuali pesi dell'immobile: egli, infatti, non ha alcun obbligo di svolgere accertamenti di tale tipo, salvo specifico accordo con il cliente.

L'attività di mediazione può essere esercitata solo in presenza di specifici requisiti di professionalità, ma non rientra nei doveri dell'agente immobiliare il compimento di indagini tecnico-giuridiche, come quelle necessarie ad accertare se un immobile sia o meno gravato da ipoteca.

Ragion per cui, se il cliente decide di non acquistare più l'immobile, proprio perché ha scoperto che vi è sopra un'ipoteca, il mediatore non è tenuto a risarcirlo.

Ovviamente non sono d'accordo con questa interpretazione e ogni casa che vedrai insieme a me, prima che tu versi un singolo Euro di caparra al venditore, viene controllata sotto ogni aspetto.



4. **Indagine tecnica urbanistica**

La parte urbanistica è quella che molti agenti immobiliari trascurano perché ragionano in un modo molto semplice: “se la casa è già stata venduta in precedenza e non sono stati fatti altri lavori, vuol dire che è tutto in regola e prendo come valida la documentazione fornita dal venditore”.

Pretendi SEMPRE che un tecnico abilitato faccia una verifica urbanistica in Comune e poi un sopralluogo nella casa che stai comprando, per verificare che non ci siano difformità.

L'urbanistica è l'unico aspetto che il Notaio non controlla personalmente e per cui si limita a far dichiarare la conformità al venditore che, seppur in assoluta buona fede, potrebbe dichiarare cose non vere.

Lavoro nel settore edile e immobiliare da 28 anni e ho visto ogni nefandezza possibile, ti faccio qualche esempio:

Sottotetti di villette trasformati in camere da letto

Locali lavanderia diventati bagni

“

Spesso ciò che vedi non è reale, un letto in mansarda non vuol dire che quella sia una camera... Quella bella taverna potrebbe essere una cantina o un garage...

Garage e cantine che oggi sono bellissime taverne.

Una volta ho visto una casa in cui il costruttore aveva messo, in garage, il radiatore per il riscaldamento; forse nel caso in cui la macchina avesse freddo d'inverno?

Una precisazione: non voglio fare il santo e so benissimo che queste cose sono la normalità nel 99% delle case italiane ma quello che ti dico è questo: se stai comprando un sottotetto, indipendentemente dal fatto che tu ci veda un letto ed un armadio, lo devi pagare come tale e non come se fosse una superficie abitabile.

Perché non lo è.

Non voglio neanche parlare dei piccoli o grandi abusi edilizi che ho visto nella mia vita, stanze ricavate da porticati, vuoti di fondazione aperti e utilizzati, "appartamenti" ricavati da magazzini senza nessun tipo di autorizzazione.

“

Anche se nel sottotetto ci sono i letti e gli armadi e viene utilizzato come una camera, non lo è quindi il suo valore è inferiore rispetto a quello della parte abitabile della casa.

. 5 Esame delle condizioni della casa

Uno dei sogni delle persone che acquistano una nuova abitazione è quello di potersi costruire la casa secondo i propri desideri quindi cercano immobili da ristrutturare per poterli personalizzare secondo i propri gusti.

Oggi, con le promesse del bonus ristrutturazioni al 110% questo tipo di abitazioni è ancora più ricercato.

Attenzione perché non è così facile ottenere il bonus, ne parlo nella newsletter di Ottobre, puoi scaricarla sul sito www.immobiliarespalti.it nella sezione Risorse gratuita.

Se compri una casa già pronta devi adattarti, almeno per qualche anno, ai gusti del proprietario e potresti doverti accontentare, senza sentirla veramente "tua".

Ma acquistare un immobile da ristrutturare può diventare il tuo peggiore incubo, che non ti fa dormire la notte, se non stai estremamente attento e pianifichi ogni dettaglio.

Se hai deciso di comprare una casa da ristrutturare è meglio se fai un sopralluogo con un tecnico di tua fiducia che ti dirà cosa puoi modificare e cosa no riguardo alla distribuzione degli ambienti.

Oggi in edilizia si può fare praticamente qualsiasi cosa, ma i costi possono gonfiarsi come una mongolfiera pronta a decollare.



Questa foto è rappresentativa di quello che ti può raccontare un venditore, o un agente immobiliare, poco trasparente se capisce che la casa ti piace ma quella parete proprio non la tolleri.

Fai un sopralluogo anche con un impresa edile di tua fiducia per capire tempi e costi della ristrutturazione.

“

Se il tuo budget è al limite della capacità di spesa, e qualsiasi imprevisto economico, anche di poche migliaia di Euro, ti metterebbe in difficoltà, ti consiglio di non avventurarti in una ristrutturazione.

Ti racconto un episodio accaduto qualche anno fa: la proprietaria di un appartamento in fase di ristrutturazione decise una modifica all'apparenza semplice, lo spostamento di un bagno.

I lavori richiesero due settimane in più di lavori per spostare tutti gli scarichi e qualche decina di milioni di Lire di spesa aggiuntiva; dovettero andare in albergo per 15 giorni e tutte le mattine si presentavano in cantiere per vedere l'andamento dei lavori.

“

Un imprevisto, o una variazione nei tempi di consegna della casa potrebbe metterti in difficoltà, pianifica tutto nei minimi dettagli.

6. Non avere una pre-delibera da parte della banca

Dell'importanza della pre-delibera ne ho parlato tanto ma continua ad essere motivo di notti insonni per tante persone, ci spenderò due parole anche in questa newsletter.

Se per comprare casa devi ricorrere ad un mutuo un passo importantissimo che devi fare, per la tua serenità, è quello di andare in banca o da un mediatore creditizio ed ottenere una pre-delibera.

Cosa è?

E' un documento che ti dice quanto

denaro la banca e' disposta a prestarti in base al tuo reddito.

La pre-delibera è svincolata dal valore della casa, che verrà certificato da un perito, e ti consente di avere le idee chiare sulla cifra che potrai ottenere per realizzare il tuo sogno.

Perché è importante?

Senza questo documento tu hai soltanto una vaga idea di quella che è la tua potenzialità e potresti andare a vedere, ed innamorarti perdutamente, di una casa che non puoi permetterti, magari per poche migliaia di Euro.

Quando ancora non avevo capito l'importanza di questo documento ho visto persone in lacrime perché si sono rese conto che non sarebbero riuscite a realizzare il loro sogno.

Gli mancavano 10.000 € ed era impossibile trovarli.

7. I costi nascosti

I costi nascosti dietro all'acquisto di una

“

Se vuoi cambiare casa la pianificazione finanziaria dell'operazione nel suo complesso è fondamentale per evitare problemi e delusioni, magari per poche migliaia di Euro che non sai dove trovare.

casa possono essere uno dei peggiori incubi che potresti dover affrontare ma ti svelo un segreto:

I costi nascosti non esistono

O meglio, non sono nascosti, basta cercarli e analizzarli prima di impegnarsi con una proposta di acquisto e versare la caparra.

Redigere un piano finanziario accurato che tenga conto di ogni spesa che dovrai affrontare, dalle più evidenti a quelle meno visibili, ti consentirà di fare un acquisto sereno e ti farà dormire sonni tranquilli.

Il problema è che quasi nessun agente immobiliare si prende la briga di fare una cosa del genere perché ha paura che le persone, di fronte ad una spesa maggiore di quella che avevano in mente, possano decidere di fare un'offerta più bassa, rendendo più difficile per lui chiudere la trattativa.

Quando ho iniziato a fare questo lavoro il piano finanziario dell'intera operazione, redatto prima di firmare la proposta di acquisto, è diventato uno di capisaldi del mio metodo.

A costo di rischiare di perdere una vendita ho deciso di tutelare le persone che si rivolgono a me per cambiare casa ed evitargli brutte sorprese.

8. La conclusione dell'affare

Lo so a cosa stai pensando: ho concluso la trattativa di cosa dovrei preoccuparmi?

E' proprio questo il momento più stressante perché pensi a tutto quello che potrebbe andare storto.



Hai versato una cospicua caparra al venditore, i risparmi di una vita che hai messo da parte con tanti sacrifici non sono più sul tuo conto corrente.

Cominci a pensare a cosa succede se emerge un piccolo problema.

Rifletti sul fatto che qualcosa possa andare male o che i tempi per riuscire ad avere le chiavi di casa si allunghino.

Se stai provando a comprare da solo questo è il momento in cui devi coordinare tutti i professionisti coinvolti nel processo di acquisto e procurarti i documenti per il notaio.

Se ti sei rivolto ad un agente immobiliare e, come accade molto spesso dopo che hai pagato la provvigione, non è più reperibile, ti risponde la segretaria, che per quanto sia brava e si impegni non è la persona con cui vuoi parlare.

Questo accade, per fortuna non sempre, perché hai scelto il prodotto e non la persona che ti aiutasse a comprarlo.

Finché si tratta di una macchina o di qualcosa di poco importante un venditore vale l'altro.

Se decidi di comprare una Mercedes puoi andare in qualsiasi concessionario e la macchina è sempre la stessa.

Se si tratta dell'acquisto più importante della tua vita non puoi permetterti di sbagliare e devi scegliere un professionista che ti aiuti a fare la scelta migliore per te.

In quella casa ci vivrai per parecchi anni quindi la scelta che fai deve soddisfare le tue necessità di oggi e del tuo futuro.

Un professionista al tuo fianco ti aiuterà a non passare passare notti insonni, studiando il modo di trovare i soldi che ti mancano perché non hai fatto un piano finanziario accurato.

Una persona che sia al tuo fianco anche il giorno del rogito.

Vendere casa è un processo molto stressante:

- acquirenti che entrano in casa e ti fanno un sacco di domande e critiche
- proposte a cifre inaccettabili perché non ti consentirebbero di cambiare abitazione

“

Cambiare casa, pianificare tutto l'aspetto finanziario, i tempi di consegna della casa venduta e il giorno in cui entrerai nell'abitazione che hai scelto è complicato.



Geom. Roberto Spalti
Consulente immobiliare



tel 3286876090

mail rspalti@remax.it

blog www.immobiliariespalti.it

Aiuto le persone che vogliono cambiare casa **riducendo lo stress** causato dai tanti soldi in gioco e **la paura** di aver compiuto la scelta sbagliata.

Riduco i tempi di vendita e riacquisto, dagli oltre 8 mesi di media a circa 3 mesi, **grazie al mio metodo A.R.C.O.**

Senza più doverti affidare ad una **serie infinita di agenti immobiliari**, che non hai scelto tu.

Anche se stai provando, senza successo, da oltre 3 mesi

Avere un professionista che lavora per te, e non ti mette pressione per vendere o comprare subito, è la soluzione più saggia, vivrai soltanto i momenti piacevoli della vendita e dell'acquisto più importante della tua vita.

Per una consulenza gratuita, in cui analizzeremo insieme la tua situazione e capirai se per te è il momento giusto per cambiare casa, chiamami al 3286876090.

Stai pensando di cambiare casa? per fare in modo che tu affronti questo percorso in maniera serena ho studiato un metodo di lavoro che prevede **5 GARANZIE**

- **Aggiornamento costante** del mio lavoro ogni 7 o 15 giorni, come preferisci.

GARANZIA: diritto di recesso dall'incarico se non mantengo la promessa

- **Analisi economica realistica:** non ti prometterò mai mari e monti per prendere l'incarico, per poi logorarti con continue richieste di ribasso del prezzo di vendita.

GARANZIA: Ogni 10.000 € di sconto che, eventualmente, farai all'acquirente io toglierò 300 € di provvigione, fino ad un massimo di 1000 €.

- **Piano Marketing:** metterò per iscritto tutte le attività di marketing specifiche per promuovere il tuo immobile, scriverò anche quando verranno messe in atto.

GARANZIA: se non rispetto il piano marketing ti verserò 100 €

- **Collaborazione:** La tua casa sarà condivisa con tutti gli agenti immobiliari della rete RE/MAX e con tutte le agenzie immobiliari che ci chiederanno la collaborazione, nessuna esclusa.

GARANZIA: se un'agenzia immobiliare ti contatterà dicendo che abbiamo rifiutato di collaborare, e riuscirà a dimostrartelo, ti darò 500 € di tasca mia e potrai recedere dall'incarico.

Nel momento in cui riacquisterai, la **GARANZIA** dedicata a chi si affida a me per comprare casa è una sola, ed è la più solida che potessi pensare: **la possibilità di recedere dal nostro accordo in qualsiasi momento**, nel caso in cui tu non ti ritenga soddisfatto, **senza penali o obbligazioni**, l'unica condizione è che tu non abbia già firmato la proposta di acquisto.

Se stai pensando di cambiare casa ho preparato una guida GRATIS per te.

Manda una mail a rspalti@remax.it e richiedila subito, è GRATIS.