

CAMBIARE CASA

Gennaio 2021
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

Conviene davvero comprare casa nel 2021?

Nonostante il periodo di blocco di ogni attività da Marzo a Maggio il mercato immobiliare livornese, anche se i dati ufficiali si fermano a fine Settembre, sembra non aver subito scossoni in negativo.

Vediamo se è davvero il momento giusto per comprare casa.

Come sconfiggere la muffa, il nemico della tua salute che può abbassare del 26% il valore di casa tua.

Non c'è cosa peggiore che entrare in una casa e sentire il tipico odore di muffa, viene voglia di scappare immediatamente, più veloce di una lepre inseguita da una muta di cani da caccia.

I consigli dell'esperto e tanto altro all'interno

CONVIENE DAVVERO COMPRARE CASA NEL 2021?

A Gennaio si tirano le somme riguardo all'anno appena trascorso e si fanno i programmi per quello nuovo.

Il 2020 è stato un anno a dir poco strano e sembra che il 2021 non sarà troppo diverso, almeno per questi primi mesi.

Ecco cosa è successo nel mercato immobiliare...

I dati ufficiali dell'Agenzia delle Entrate sono fermi a fine Settembre, per avere quelli definitivi dovremo aspettare Marzo.

Le previsioni di come si chiuderà il mercato sono basate sui primi tre trimestri.

I dati di Ottobre e Novembre ci consentono di capire come è andato il mercato immobiliare nel 2020.

Mi occupo esclusivamente di mercato residenziale quindi parlerò del numero di compravendite delle abitazioni.

Da Marzo a Maggio, a causa del lockdown, è stato impossibile fare visite agli appartamenti e anche stipulare contratti.

Il numero di case vendute nei primi sei mesi del 2020 è stato pesantemente penalizzato dall'impossibilità per le persone di uscire di casa.

Fortunatamente, appena è stato possibile tornare ad un certo livello di normalità abbiamo scoperto che **il desiderio degli italiani di diventare proprietari di una abitazione non è assolutamente diminuito.**

A Giugno e Luglio c'è stato un notevole incremento nel numero di compravendite.

Secondo vari studi il mercato immobiliare si chiuderà con il segno - per il numero di compravendite ma i prezzi dovrebbero rimanere abbastanza stabili

Nel 2021, salvo ulteriori problemi legati alla pandemia, dovrebbe riprendere anche il settore immobiliare.

Ma cosa succederà nel lungo periodo?



Ti dico subito che la mia sfera di cristallo non funziona tanto bene quindi la previsione potrebbe non risultare esatta.

Dopo quasi 30 anni di esperienza nel settore edile ed immobiliare ti dico cosa è importante.

Quando parliamo di mercato immobiliare i fattori di cui tenere conto sono 4:

- » **Il numero delle compravendite**
- » **L'andamento dei prezzi**
- » **La zona**
- » **L'età della casa e lo stato di manutenzione**

Iniziamo dal numero delle compravendite.

Il dato annuo del numero di compravendite di abitazioni, dopo il tonfo post 2010, è positivo ormai dal 2014 e continua a mantenere questo andamento, lento ma costante.

Anche se il 2020 farà registrare un calo non è un dato indicativo perché risente della pandemia, quindi di un evento eccezionale.

Cosa è successo ai prezzi?

All'aumento del numero di compravendite non è corrisposto un aumento dei prezzi delle abitazioni, rimasto stabile anche nelle città più grandi.

Anzi, il valore degli immobili nelle zone in cui l'aumento delle compravendite non è salito molto è addirittura diminuito ancora, rimanendo sui valori del 2000.



Generalmente i prezzi delle case sono scesi ancora, anche se in maniera minore rispetto all'anno precedente, e sono destinati a farlo anche nel 2021.

I prezzi, soprattutto delle case usate, non sono destinati a risalire a breve perché c'è ancora una grossa quantità di case in vendita in rapporto alle persone che vogliono comprare.

Dopo il 2000, a causa della continua crescita di richieste di acquisto, sono state costruite milioni di abitazioni che sono poi state vendute a prezzi assurdi, a persone che pensavano di fare l'investimento della vita.

“Vivo in casa mia, senza dove più pagare l'affitto, e poi, quando rivenderò, guadagnerò tanti soldi”

Purtroppo non sempre i sogni si avverano e, per la legge della domanda e dell'offerta se di un prodotto (in questo caso la casa) il

numero di offerte è maggiore della richiesta... i prezzi sono destinati a scendere.

Proprio come ogni altra forma di investimento, anche il mattone può tradire.

Lo stato di manutenzione e l'età della casa

Molte delle case costruite nel periodo della bolla immobiliare sono tornate sul mercato, insieme a tutte quelle realizzate dagli anni 70 in poi, messe in vendita per acquistarne una nuova.

Aggiungiamo che la crisi economica post 2008 ha messo in difficoltà parecchie famiglie e la difficoltà dei proprietari nel pagare le rate del mutuo troppo alte ha immesso sul mercato parecchi immobili.

Le case nuove hanno anche prodotto una diminuzione del valore della richiesta delle abitazioni realizzate da oltre 15 anni perché le tecnologie costruttive sono migliorate tantissimo e conviene acquistare una casa recente rispetto ad una di vecchia costruzione.

Oggi questa tendenza si è parzialmente invertita grazie ai numerosi bonus fiscali sulle ristrutturazioni che hanno spinto verso l'alto il numero di compravendite di case meno recenti.



La zona

Questo è uno dei fattori che, a lungo termine, può influire di più sul valore di casa tua ma è fondamentale tenerne conto anche nell'immediato.

Ci sono alcune zone in cui le case costano meno e potresti essere invogliato a trasferirti lì perché, a parità di investimento, puoi permetterti un'abitazione più grande.

Il quartiere in cui vai ad abitare è l'unica cosa che difficilmente cambierà in tempi ragionevoli.

Dopo questa necessaria premessa sulla situazione del mercato immobiliare italiano è arrivato il momento di rispondere alle domande che ti frullano in testa.

1. “Conviene comprare casa adesso?”

La risposta è: dipende.

Se compri una casa per andarci a vivere, hai un lavoro stabile e non hai in programma di cambiare vita almeno per 5 anni sì, ti conviene comprare.

I prezzi sono generalmente bassi e i tassi di interesse sui mutui probabilmente rimarranno stabili ancora per un po'.

Se stai pensando di comprare per investire il tuo denaro devi fare molta attenzione alla zona e al tipo di

inquilino che ti metterai in casa.

Se compri sperando di fare una speculazione, con l'intento di rivendere fra un paio d'anni guadagnando un pacco di soldi, ti consiglio di lasciar perdere a meno che tu non compri ad un prezzo almeno del 20% inferiore al valore di mercato.

2. "Quindi, se volessi comprare casa, cosa devo fare?"

Scordati tutto quello che hai letto finora

-No, non sono impazzito e non sono ubriaco a causa di quello che ho bevuto durante le feste natalizie.

A differenza di quello che fa la maggior parte delle persone che cerca casa: guardare sui giornali le notizie sul mercato immobiliare, tu non devi guardare al dato nazionale, ma cercare di capire come funzionano le cose nel quartiere dove vorresti andare a vivere.

L'unico dato che interessa a te è quello locale.

**Il mercato immobiliare si può suddividere in tre ambiti distinti.
Fra uno e l'altro c'è parecchia differenza**

A Livorno ci sono tre tipi di quartiere:

» Quello ambito, dove le case sono ricercate e si vendono rapidamente.

I prezzi sono mediamente più alti.

» Quello in cui "mi accontento", in cui le case sono vendute con tempi più lunghi, dove le persone vanno a vivere se non trovano o se non possono permettersi una casa nel quartiere ambito.

I prezzi non oscillano tantissimo e puoi anche trovare buone occasioni.

» Il quartiere dove non vivrei mai. In queste zone puoi avere la casa più bella di tutte ma non riuscirai a venderla; sono quei quartieri dove la qualità della vita è mediocre.

In queste zone i prezzi sono molto bassi e tendono a diminuire indipendentemente dalla richiesta.



Prima di scegliere dove andare a vivere, a meno che tu non decida di cambiare abitazione rimanendo nello stesso quartiere, ci sono altre cose da prendere in considerazione e dipendono dal tuo stile di vita.

Devi tenere conto della scuola, gli impianti sportivi e i servizi che puoi trovare vicino a casa.

E, altra cosa importante, la vicinanza a persone che possono darti una mano se hai figli piccoli, o hai in programma di averne.

Pensa alla differenza che c'è fra passare ogni giorno un paio d'ore in auto per portare tuo figlio a scuola o a fare sport, piuttosto che abitare in una zona ben servita dai mezzi pubblici che gli consentono di essere autonomo, facendoti risparmiare tempo prezioso.

Un'altra cosa che devi sapere, specialmente se stai pensando di comprare una casa in un quartiere nuovo, riguarda i piani di sviluppo della zona in cui vuoi andare ad abitare.

Conoscere se verrà realizzato un centro commerciale piuttosto che un parco, o sapere che verranno riqualificati alcuni palazzi e strade, può far aumentare di parecchio il valore delle abitazioni della zona, e rendere la tua vita migliore.



Comprare casa in un nuovo quartiere o in un piano di lottizzazione senza avere le informazioni su come si svilupperà potrebbe farti affacciare sul muro di un palazzo invece che su un bel panorama.

3. meglio una casa nuova, o recente, oppure una da ristrutturare?

Questo è l'ultimo aspetto da prendere in considerazione quando decidi di acquistare.

Una casa di nuova costruzione, anche se generalmente ti verrà a costare di più quando la comprerai, presenta alcuni vantaggi:

» È nuova, quindi per almeno una ventina di anni non dovresti essere obbligato a fare lavori che non siano quelli di manutenzione ordinaria.

» È costruita secondo gli ultimi accorgimenti in termini di risparmio energetico, quindi dovrebbe costare meno viverci

E alcuni svantaggi:

» A meno di sostenere ulteriori spese importanti difficilmente riuscirai a personalizzarla a tuo piacimento, essendo costruita secondo criteri standard

» La zona in cui è costruita potrebbe non essere quella in cui vorresti vivere.

Quindi è meglio il nuovo o l'usato?

Dipende da cosa è prioritario per te e da cosa ti consente di fare il denaro che hai a disposizione.

Considera anche l'aspetto dei bonus fiscali sulle ristrutturazioni.

E' fondamentale che tu conosca perfettamente il mercato in cui ti stai muovendo e analizzi ogni tua necessità.

Ho messo a punto una matrice decisionale che può aiutarti a prendere la decisione migliore.

Spesso se capiti in un'agenzia immobiliare tradizionale che ha tutte le case da vendere in una determinata zona, ti dirà:

“Che è la zona più bella della città”

“Che i prezzi non scenderanno mai e il tuo investimento è sicuro”

“Che se un domani vorrai rivendere potrai farlo senza problemi”

Ti racconterà tante altre belle favole che potrebbero diventare racconti dell'orrore da far impallidire Stephen King.

Quando dovrai rivendere ti sentirai dire:

“c'è la crisi”, “fino a pochi anni fa l'avremmo venduta a 30.000 € in più”.

Il metodo A.R.C.O. si basa su quattro pilastri che lo compongono:

Analisi

Ricerca

Controlli

Obiettivo

Scopri come posso aiutarti a trovare la tua casa ideale mandando una mail a rspalti@remax.it o chiama il **3286876090**

Accadde a Gennaio

3 Gennaio 1954

Nasce la televisione italiana «La RAI Radiotelevisione Italiana inizia oggi il suo regolare servizio di trasmissioni televisive» è lo storico annuncio fatto da Fulvia Colombo

1 Gennaio 2002

L'euro entra in circolazione In Italia e in altri undici Paesi entra in circolazione l'Euro, la moneta unica europea che nell'arco di due mesi manda in pensione le vecchie valute nazionali.

4 Gennaio 1976

Steve Jobs e Steve Wozniak fondano la Apple.

Due appassionati di informatica, lavorando in un garage della California, con pochi dollari in tasca e pochi componenti da assemblare, creano un pc innovativo che cambierà per sempre la storia.

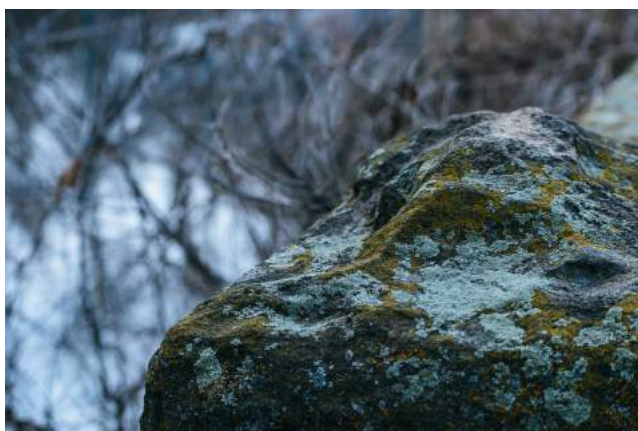
SCOPRI IL NEMICO SOTTOVALUTATO DAI PROPRIETARI DI CASA CHE TRAMA INDISTURBATO NELL'OSCURITÀ E PUÒ DIMINUIRE IL VALORE DELLA TUA CASA DEL 26%

Ti è mai capitato di entrare in un'abitazione e sentire un odore sgradevole, come di stantio?

Non vedi nulla di strano ma ti accorgi che qualcosa non va.

Quello che senti, probabilmente, è l'odore di una minaccia, spesso invisibile che potrebbe compromettere la tua salute ed impedirti di vendere casa.

Te lo mostro



Molto spesso si nasconde dietro ai mobili, in quei punti della casa più freddi ed esposti verso l'esterno.

Tu non la vedi ma lei è lì che prolifera fino a diventare una macchia nera sulla parete.

LA MUFFA!!!

Questo organismo contamina la tua abitazione e, come qualsiasi essere umano può ammalarsi, anche casa tua può essere contagiata.

Non prendermi per pazzo, ora ti spiego.

Ma davvero la muffa si può considerare la malattia delle abitazioni?

Facciamo un passo indietro e pieghiamo cos'è la muffa (in parole semplici e senza scomodare un biologo).

La muffa è un fungo che tramite le sue spore si diffonde attraverso l'aria e quando trova terreno fertile, inizia a svilupparsi attaccando tutto quello che trova.

“

La muffa che vedi sulle pareti è lo stesso organismo che contamina il cibo

La muffa può essere portatrice di allergie, problemi respiratori e tanto altro.

Non c'è bisogno che ti spaventi raccontando gli effetti della muffa in un soggetto più sensibile (un bambino, un malato grave o un anziano).

la muffa, quando diventa visibile, si manifesta come quella macchia verdastra che si forma sui muri e, se lasciata sviluppare, può fare seri danni alla casa e a suoi occupanti.

Qual è l'approccio tipico di chi ha muffa in casa?

Ovviamente sono pochi che fanno finta di niente ma anche chi "agisce" lo fa spesso senza adeguate conoscenze e spesso fa più danno che bene.

“

3 cose da non fare, anche se tanti ti hanno detto che rappresentano la soluzione migliore, per combattere la muffa

ERRORE N.1 da EVITARE: Pulire con la candeggina

“Ma come!! Mi ha sempre insegnato la nonna che la muffa si pulisce sempre con la candeggina...e l'ho letto pure su google”

Hai provato qualche volta?

Se non l'hai mai fatto ritieniti fortunato e lascia che ti spieghi cosa combini quando “pulisci” i muri con candeggina (e derivati).

La candeggina ha un potere sbiancante e probabilmente toglie un po' di nero dal muro ma c'è un altissimo prezzo da pagare.



Sfregando energicamente il tuo straccio imbevuto di candeggina sul muro fai 3 azioni suicide:

- diffondi le spore della muffa in giro (e te le respiri pure tu)
- Corrodi la tua vernice con un prodotto aggressivo
- Rendi l'aria irrespirabile e i muri si impregnano rilasciando odore per giorni

Sarebbe una beffa se dopo questo sacrificio la muffa si riformasse ma purtroppo è così e se hai questo problema sai che devi intervenire spesso per rimuoverla.

Pulendo il muro non hai eliminato le cause della muffa, che nel giro di qualche settimana si riformerà.

Per scrivere questo articolo ho chiesto un consiglio ad un amico esperto di questo problema, si chiama Giuseppe Tringali, e mi ha detto che il 95% dei suoi clienti ha usato questo "rimedio", anche per anni, senza successo.

Per disinfettare la muffa esistono prodotti specifici che:

- non si spruzzano
- non devono contenere CLORO e altre sostanze tossiche.

“

La priorità è eliminare la muffa ma senza avvelenarti



ERRORE n.2 : Nascondere la muffa dietro un pannello di polistirolo o cartongesso

Altro errore molto diffuso, quando tutti i tentativi falliscono, è interpellare un imbianchino o un muratore , che di solito consiglia il rimedio più "semplice".

Dato che la muffa si forma perché la parete è fredda la isoliamo con il polistirolo, così rimane calda e risolviamo il problema per sempre.

Raccontata così sembra pure credibile, peccato che se ricopri la muffa con del polistirolo rendi solo la parete non traspirante e presto o tardi la muffa si espanderà talmente tanto fino a trovare una strada per uscire allo scoperto, di solito l'angolo fra parete e soffitto o l'angolo fra due pareti.

Il consiglio di Giuseppe è di non valutare questo tipo di intervento se ci tieni alla tua casa!

ERRORE n.3 Comprare I fai-da-te pitture antimuffa e sperare sia la volta buona

Se pensi che l'ho sparata grossa leggi ancora qualche riga con attenzione.

Se c'è una cosa che non ti serve quando hai muffa in casa è proprio la PITTURA ANTIMUFFA!

“Ma come!!!! Allora cosa le vendono a fare?”

Te la faccio semplice.

Quando hai un problema di muffa, nel 97% dei casi hai una parete esposta all'esterno che è più fredda rispetto al resto della stanza.

Quando in inverno ti sigilli in casa e accendi i riscaldamenti modifichi il clima della stanza.

In parole povere, quando l'aria calda va a scontrarsi sulla parete fredda ad un alto tasso di umidità (diciamo dal 65% in poi) si crea il fenomeno naturale della condensa.

Hai presente il vetro dello specchio e della finestra del bagno appannato quanto ti fai la doccia?

Peccato che i muri di casa tua non sono come lo specchio che puoi pulire con uno straccio ma assorbono quell'acqua.

“

La parete assorbe il vapore acqueo e questo fenomeno crea il microclima ideale per il formarsi della muffa, che ha bisogno di un ambiente umido per riprodursi al meglio.

Pulire la muffa con candeggina e pitturare con un qualsiasi antimuffa non cambia questa condizione climatica.

Ecco perché in moltissimi casi la muffa ritorna non appena le condizioni sono propizie.



Insomma, se non si risolve il problema dei muri freddi e della condensa in casa, difficilmente ti libererai dalla muffa.

Cosa fare quindi?

1. REGOLE BASE DI SOPRAVVIVENZA

Prima di tutto devi arieggiare regolarmente e non stendere il bucato in casa, perché quando asciuga fa aumentare il tasso di umidità nell'aria.

Se ti venisse la malsana idea, non comprare di impulso lo spray antimuffa, soprattutto quelli a base di candeggina, nella ferramenta sotto casa, sperando che questo risolva.

Ogni caso di muffa ha una storia diversa, non fosse altro per il clima diverso che c'è da nord a sud in Italia.

2. NON COPIARE MAI il trattamento usato da amici e conoscenti

Magari hanno risolto ma avevano un problema sicuramente diverso dal tuo.

3. Affidati ad uno specialista

Quando compri un prodotto assicurati che lui abbia ben capito di cosa stiamo parlando e, soprattutto, SPIEGAGLI BENE IL PROBLEMA e la tua situazione specifica.

Ti potrà sembrare strano ma non è così scontato che il venditore di turno sia interessato ad ascoltare il tuo problema ed è più probabile che ti venderà la solita soluzione predeterminata che consiglia a tutti.

Solo dopo aver indagato a fondo, e scoperte le cause, è possibile formulare una diagnosi e stabilire la cura più idonea.

TUTTO QUELLO CHE DEVI SAPERE SULLA PROPOSTA DI ACQUISTO

Durante il processo di acquisto di una casa il documento più importante che sottoscrivere non è il rogito, anche se è quello che trasferisce la proprietà, ma la proposta.

Per quanto mi riguarda è la firma più importante perché è questo il momento in cui getti le basi dell'accordo con il venditore e tutto quello che accade successivamente parte da questo documento.

In questo articolo ti illustro quali sono gli aspetti fondamentali di questo contratto e cosa succede quando decidi di firmarla.

“

La proposta di acquisto, dopo essere stata firmata per accettazione dal venditore e, avvenuta la comunicazione dell'accettazione all'acquirente, si trasforma in un contratto preliminare e come tale produce effetti giuridici.

Come ogni contratto deve contenere alcuni elementi essenziali, vediamo quali sono:

1. L'accordo fra le parti:

l'accordo è l'incontro tra le manifestazioni di volontà delle parti e si realizza con una dichiarazione esplicita di volontà, che sia scritta oppure orale.

Il contratto si conclude sia che le parti siano entrambe presenti alla firma sia attraverso lo scambio di una proposta e di una accettazione, che può avvenire anche a distanza di tempo.



2. **La causa:** è la funzione del contratto stesso, il motivo per cui le persone decidono di firmarlo.

Deve essere esistente e meritevole e deve essere lecita, cioè ammessa dalla Legge; rimanendo all'argomento dell'articolo, la funzione economica tipica del compromesso è di vincolare le parti alla futura conclusione del contratto definitivo e, dunque, di “fermare” l'affare.

3. **L'oggetto:** deve essere possibile (non puoi vendere una cosa invendibile), lecito (non

lpuoi vendere una cosa, ad esempio, rubata), determinato (che esiste) o determinabile (che può essere identificato, ad esempio una casa in costruzione è identificabile con i progetti).

4. **La forma:** quando risulta che è prescritta dalla legge sotto pena di nullità: nella compravendita di una casa, è obbligatoria la forma scritta.

“

Una proposta di acquisto contiene anche altri elementi non essenziali ma comunque importantissimi.

1. **L'irrevocabilità:** è il termine entro cui chi firma la proposta di acquisto vuole ricevere una risposta dal venditore; è importante che sia relativamente breve (di solito qualche giorno).

Se la risposta non arriva entro la data stabilita la proposta di acquisto non è più vincolante per l'acquirente che può ritirarsi senza problemi.

2. **La condizione:** è un avvenimento futuro ed incerto, al verificarsi del quale è subordinata l'iniziale efficacia del compromesso, può essere di due tipi ed è importante che tu capisca la differenza per tutelarti quando la firmi.

Se il contratto è sottoposto a condizione sospensiva, diventa vincolante nel momento in cui si verifica la condizione e se hai versato una caparra non può essere

incassata dal venditore (se lo hai firmato con un'agenzia immobiliare ha diritto alla provvigione solo se la causa si avvera).

Se il contratto è sottoposto a condizione risolutiva, diventa vincolante immediatamente e perde efficacia se la condizione non si avvera; se hai versato una caparra il venditore la può incassare ma te la dovrà restituire se la condizione non si avvera (se lo hai firmato con un'agenzia immobiliare ha comunque diritto alla provvigione).

Conoscere la differenza è importante perché se devi chiedere un mutuo è bene che tu faccia inserire una clausola sospensiva relativa al fatto che la banca te lo conceda; in merito a questo, ti suggerisco però di andare in banca per ottenere un parere di fattibilità scritto prima ancora di cominciare a cercare sui siti immobiliari.

1. **La caparra:** se vuoi comprare una casa e firmi una proposta di acquisto è bene che tu aggiunga un assegno a garanzia della serietà delle tue intenzioni.

La caparra può essere di due tipi:

» **Penitenziale:** se nel contratto è stipulato il diritto di recesso per una o per entrambe le parti, la caparra ha la sola funzione di corrispettivo del recesso.

In questo caso, se a recedere dal contratto è l'acquirente questi perde la caparra data, se recede invece il venditore deve restituire il doppio di quella che ha ricevuto.

» **Confirmatoria:** Se l'acquirente è inadempiente, il venditore può recedere dal contratto, incassando la caparra; se inadempiente è invece il

venditore, l'acquirente può recedere dal contratto ed esigere il doppio della caparra o richiedere l'adempimento forzoso.

La differenza sostanziale con la caparra penitenziale è che se la parte che non è inadempiente preferisce domandare l'esecuzione o la risoluzione del contratto, il risarcimento del danno è regolato dalle norme generali; quindi si inizia una causa legale.

Personalmente consiglio di inserire la caparra penitenziale perché dà meno problemi in caso di mancata stipula del compromesso.

“

L'assegno di caparra va sempre intestato ai proprietari, mai all'agenzia immobiliare.

Quali sono i dati che deve contenere una proposta di acquisto per essere efficace e non dare problemi né a chi compra né che a chi vende?

Innanzitutto ci saranno i dati anagrafici della persona che firmerà la proposta.

Anche se la casa la comprerete in due, per semplificare, la proposta di acquisto può essere firmata da una sola persona; tra poco ti spiegherò come funziona.

Dati acquirente: nome, cognome, luogo di nascita, data di nascita, indirizzo di residenza completo (città, via e numero civico), codice fiscale.

I dati dei venditori: vale quanto detto sopra con la differenza che, in questo caso, è necessario inserire i dati di tutte le persone che risultano proprietarie della casa.

I dati della casa che si intende acquistare quindi: Foglio, Particella, Subalterno, Categoria, Classe, questi dati sono importantissimi, perché identificano in maniera sicura la casa.

E' bene fare una verifica fra quello che risulta dalla visura catastale e quello che è riportato nel contratto di acquisto con cui il proprietario attuale ha comprato la casa.

I dati devono coincidere, l'unico diverso potrebbe essere il subalterno nel caso in cui siano stati fatti lavori particolari.

Una descrizione della casa e, se ci sono, delle sue pertinenze, ad esempio: garage o posto auto, cantina ecc.

Il prezzo offerto e le modalità di pagamento: in questo punto della proposta chi vuole comprare la casa offre alla proprietà la cifra complessiva che intende pagare e stabilisce i tempi di pagamento.

L'importo della caparra, gli eventuali acconti successivi e il saldo del prezzo; se pagherai con un mutuo ti conviene subordinare la proposta di acquisto all'erogazione del mutuo da parte della banca, la clausola è meglio che sia sospensiva.

I dati dell'APE, l'Attestato di Prestazione Energetica

“

Alcuni venditori non accettano proposte con clausola sospensiva, è un loro diritto.

La data entro cui proponi di comprare la casa: entro quella data il proprietario sa che prenderà tutti i soldi e dovrà darti le chiavi.

La dichiarazione di nomina, cioè quella clausola che ti consente di far comprare la casa anche ad altre persone.

Ecco cosa è importante controllare e, se non è possibile farlo prima, gli aspetti a cui subordinare, in maniera sospensiva, l'efficacia della proposta di acquisto:

- » Conformità urbanistica, ovvero non siano stati fatti lavori abusivi
- » Conformità catastale: la planimetria della casa corrisponda a quello che è lo stato di fatto e che la visura catastale sia corretta
- » Assenza di ipoteche: sulla casa non gravino ipoteche, iscrizioni o trascrizioni ad esclusione di quella della banca, che è normale ci sia se il proprietario ha comprato con un mutuo.

Situazione condominiale:

- » Eventuali pagamenti arretrati
- » Eventuali lavori deliberati ma non ancora eseguiti
- » Eventuali lavori che devono essere ancora deliberati ma che sono nei verbali da tempo.

Verificare queste cose è fondamentale perché l'acquirente di una casa è responsabile per i mancati pagamenti del venditore sia per l'anno in corso che quello precedente.

La documentazione la fornisce l'amministratore.

È importante conoscere la situazione degli impianti, non è obbligatorio che siano a norma, ma è bene saperlo prima no?

Se sono da rifare completamente ne terrai conto quando deciderai il prezzo da offrire.

Molte persone pensano, sbagliando, per quanto riguarda le verifiche pensa a tutto il notaio.

E' vero ma ti faccio una domanda: alla stipula dell'atto il notaio ti chiede di dichiarare che lo stato di fatto della casa è conforme alla planimetria. Hai le competenze tecniche per poterlo fare serenamente, magari dopo aver visto la casa soltanto un paio di volte?

Inoltre considera questo...

Il notaio effettua le verifiche per la stipula del rogito o del preliminare, se qualcosa non è perfettamente a posto e tu, nel frattempo, hai versato svariate migliaia di Euro al venditore come ne esci?

Se hai venduto casa tua, convinto di entrare in possesso di quella nuova ad una certa data, e invece il tempo si dilata perché è necessario sistemare abusi o altro?



Geom. Roberto Spalti
Consulente immobiliare

tel 3286876090
mail rspalti@remax.it

www.immobiliariespalti.it



Alessia Tubino
Assistente immobiliare

tel 3883451170
mail atubino@remax.it

Per una consulenza gratuita basata sul metodo A.R.C.O., sviluppato da me in oltre 18 anni di lavoro, in cui analizzeremo insieme la tua situazione e capirai se per te è il momento giusto per cambiare casa, chiamami al 3286876090 o manda una mail a rspalti@remax.it

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 **6 [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 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.

Incarico di ricerca: acquistare casa con me significa fare due cose: una **consulenza** per capire le tue esigenze e **consentirmi di lavorare per 30 giorni**.

GARANZIA: **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.

Casa perfetta: Il mio obiettivo è quello di trovare la casa perfetta per te e le persone che ami, dove trascorrere tanti anni insieme e costruire ricordi indimenticabili.

GARANZIA: **se entro 12 mesi** dall'acquisto ti rendi conto che la casa che hai comprato non va bene per te e **decidi di rivenderla lavorerò GRATIS per te**.