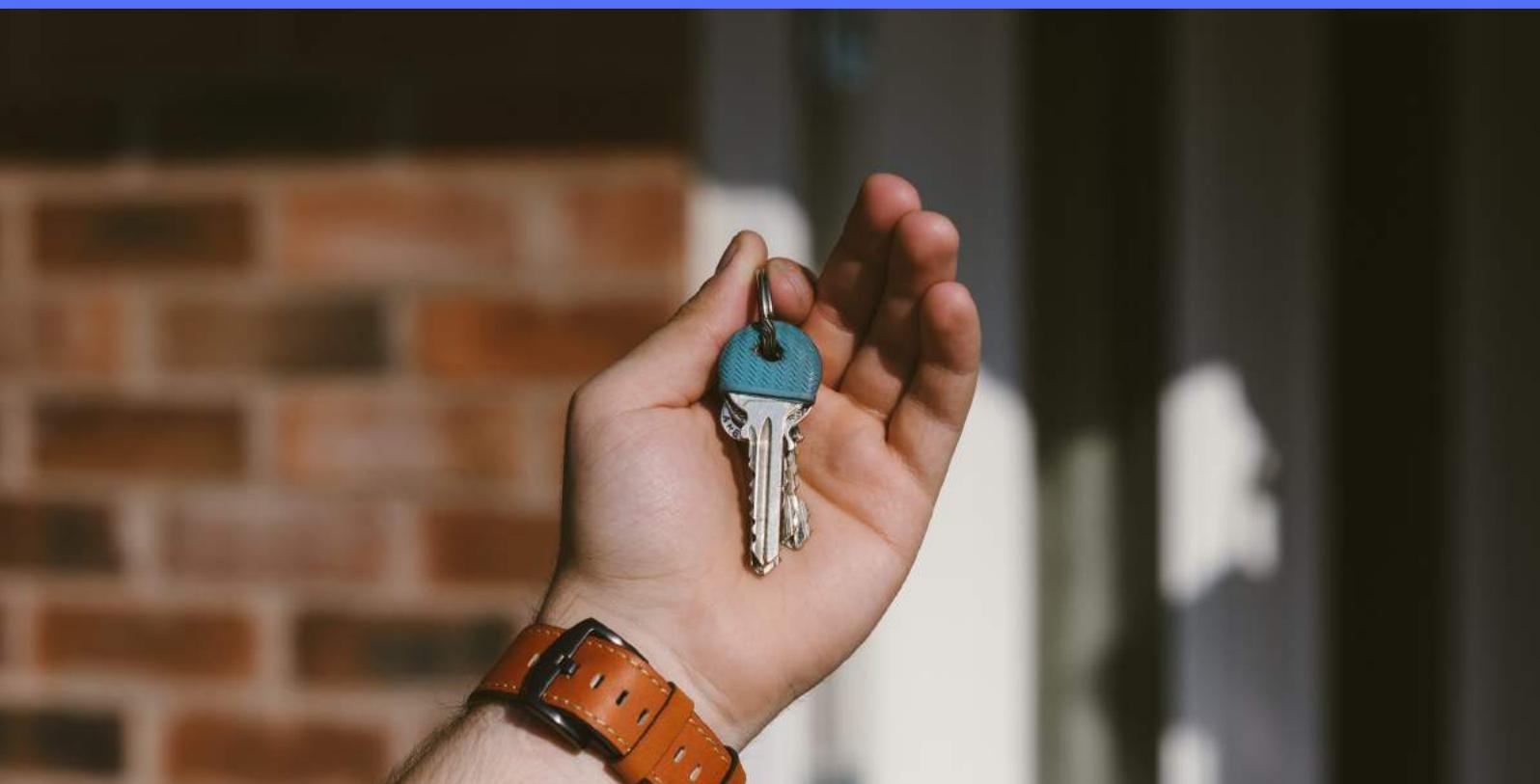


# NOTIZIARIO IMMOBILIARE

*Mensile per comprare e vendere casa senza commettere errori.*



- Perché ho deciso di scrivere questa newsletter e continuerò a farlo ogni mese.

- La Guida Rapida in 8 passi per comprare la tua prossima casa.

- Perché, anche se il mercato immobiliare italiano è in ripresa, non è detto che per te cambi qualcosa.

- 10 cose fondamentali sull'acquisto della nuova casa che devi assolutamente conoscere se vuoi evitare di perdere denaro quando la compri.

## *Editoriale di Roberto Spalti*

Il mercato immobiliare è sempre più complicato e le insidie, soprattutto per chi cerca una casa da acquistare, sono molte.

Il primo ostacolo che devi affrontare è trovare la soluzione migliore per te, fra le centinaia di case in vendita, per poi andare a vederle tutte, perdendo tempo prezioso ed ore di lavoro, spesso per visionare abitazioni che dalle fotografie sembravano perfette ma non lo sono affatto.

Poi, trovata la casa che ti piace inizia la fase della trattativa.

Tutti i controlli che, fino al 2010, sulla parte urbanistica e catastale erano molto approssimativi.

Questa rivista gratuita ti aiuterà a capire cosa è meglio per te e ti fornirà tante informazioni che ti permetteranno di non commettere errori che ti costerebbero migliaia di Euro.



## PERCHE' HO DECISO DI SCRIVERE QUESTA RIVISTA, E CONTINUERO' A FARLO OGNI MESE.

La mia vita nel settore immobiliare inizia nell'ormai lontano 2002; dico lontano perché, anche se sono passati soltanto 17 anni in questo periodo il mercato immobiliare è cambiato radicalmente.

Mentre fino al 2008 bastava che il proprietario mettesse il cartello VENDESI sulla porta di casa per riuscire a farlo ad un prezzo molto alto dopo questo periodo tutto è cambiato: le banche hanno smesso di erogare mutui, i compratori sono spariti dimezzando il numero delle compravendite, i prezzi delle case sono letteralmente crollati

Quello che non è cambiato granché è il modo in cui

le agenzie immobiliari hanno affrontato questo cambiamento.

Nel 2014, nel pieno di quella che i miei colleghi chiamano "crisi" mi sono fermato a fare un'analisi di ciò che stavo facendo per le persone che si rivolgevano a me per comprare casa e mi sono reso conto di una cosa.

Le agenzie immobiliari lavorano tutte nella stessa maniera, ed io stavo facendo come tutti gli altri.

Ecco come lavora un agente immobiliare, attenzione non dico che sia sbagliato, le case si comprano in questo modo da sempre:

Cerca case da vendere attraverso una serie di azioni.

Pubblicizza le case di cui ha ricevuto l'incarico, non sto a sindacare se sia meglio lavorare in esclusiva o meno, sui portali immobiliari e sul tuo sito internet.

Trova te, una persona interessata a comprare una delle case che ha pubblicizzato.

Vende.

**In tutte le agenzie immobiliari tradizionali il lavoro è organizzato così, ed è focalizzato sul "prodotto" casa.**

Il problema più grosso per l'acquirente è che con questo sistema lui sceglie la casa... ma non l'agente immobiliare.

L'agente immobiliare viene percepito, soprattutto dagli acquirenti, come un costo perché non dà loro nessun valore durante le fasi di acquisto di una casa.

Lo testimonia il fatto che circa 4 compravendite su 10 che ogni anno avviene in Italia è fatta fra privati che non vogliono andare in un'agenzia immobiliare.

Quando ho letto questi numeri ho pensato che le persone avessero ragione ma non sapevo come fare per riuscire a diventare un professionista che fosse percepito come un valore aggiunto e non come un costo inutile, o quasi.

Ho fatto ricerche su come lavorassero gli agenti immobiliari al di fuori dall'Italia, soprattutto quelli che operano in paesi dove la percentuale di persone che si rivolge a loro per comprare casa è pari al 93%.

**Ho capito che quegli agenti immobiliari non lavorano sul "prodotto casa" ma si concentrano sulla relazione con il proprio cliente.**

Ho studiato una soluzione applicabile al mercato italiano e, dopo un paio di anni di test, ho capito che poteva funzionare.

Ormai sono 5 anni che lavoro come consulente per chi vuole comprare casa

**Il mio sistema "Casa in 30 giorni" ti consente di fare una cosa IMPOSSIBILE fino a poco tempo fa:** scegliere PRIMA l'agente immobiliare, POI affidare a lui la ricerca della casa dei tuoi sogni.

**Sono convinto che oggi un agente immobiliare debba essere un consulente che mette al centro le esigenze delle persone. Non è più un semplice venditore di case.**

Il mio lavoro è di aiutarti a trovare la miglior soluzione possibile fra tutte quelle in vendita in quel momento. Non ti spingerò, MAI, a comprare una casa perché mi sta per scadere l'incarico di vendita.

Se stai cercando una casa da comprare, o se lo sta facendo qualcuno che conosci, ti sarai convinto che siano necessarie diverse decine di visite ad appartamenti, molte giornate perse su internet a selezionare gli annunci delle agenzie e dei privati, appuntamenti con tutte le agenzie immobiliari della zona per trovare la casa che risponda alle tue necessità e soddisfi i tuoi desideri.

Fino a pochi mesi fa questo sarebbe stato vero, ma ora NON lo è più, ora è possibile avere un agente immobiliare che lavora per te.

“Ma nello specifico, come funziona?”

Il nostro percorso insieme comincia con un colloquio per capire quali sono le tue esigenze.

Durante l'appuntamento riceverai ti verrà fatta, gratis, una vera e propria consulenza e riceverai un sacco di informazioni su quelli che sono i passi fondamentali per comprare casa.

**Al termine della consulenza decideremo tranquillamente, insieme, se sono la persona giusta per te oppure no; potrei anche dirtelo io, se non sono convinto di poterti aiutare veramente non ho interesse a proseguire.**

**Per dare un servizio di alto livello ho capito che posso seguire al massimo 5 clienti alla volta quindi posso dedicarmi soltanto alle persone che posso realmente aiutare.**

Nel caso in cui decidiamo di **proseguire** insieme ecco quello che faccio per te:

Ogni giorno il mio sistema di ricerca aggiorna l'archivio delle notizie riguardanti le nuove case messe in vendita.



Io analizzo le caratteristiche dei nuovi immobili e seleziono soltanto le case che corrispondono alle tue esigenze.

Appena trovo una casa adatta a te ti informo e ti invio le informazioni necessarie a valutare se venirla a vedere immediatamente, perché sembra perfetta, oppure fissare un appuntamento con più calma.

Una volta a settimana ti invierò personalmente una email con l'elenco delle case che ho visionato ma che non penso corrispondano alle tue esigenze; se ti accorgi che fra queste ce n'è una che vorresti comunque vedere fissiamo un appuntamento.

Il servizio "casa in 30 giorni" ti permette di avere accesso a tutto il mercato immobiliare, comprese le informazioni riservate, disponibili solo agli agenti immobiliari o agli investitori; addirittura potresti

vedere una casa che non è ancora stata messa ufficialmente in vendita.

Ogni volta che riceverai informazioni su case a cui sei interessato potrai:

confrontare da solo le caratteristiche delle proprietà, avendo a disposizione tutti gli elementi per farlo

fissare un colloquio telefonico, su Skype o di persona, (anche a casa tua se preferisci) per ricevere una consulenza gratuita e poter confrontare le case con l'aiuto di un professionista.

Fissare un appuntamento per andare a visitare una o più case che sono più interessanti per te, quando ti fa più comodo.

Non sentirai mai nessuna pressione da parte mia per farti comprare una proprietà, ti fornirò tutte le informazioni che ti servono per valutarne l'acquisto.

Quando avremo trovato la casa perfetta per le tue esigenze comincerà la seconda fase del mio lavoro, che consiste in:

#### **Analisi del prezzo richiesto dal proprietario.**

A differenza di un'agenzia immobiliare che cercherà di farti firmare una proposta di acquisto al prezzo più vicino possibile a quello richiesto dal venditore, io metto a confronto la casa che ti piace con tutte le altre case simili in vendita in quel momento (e, se ci sono, con case simili vendute di recente) per stabilire la cifra più corretta da offrire.

**Verifica di tutta la documentazione della casa PRIMA della firma del compromesso.**

Queste verifiche approfondite riguardano non solo il catasto, ma anche l'urbanistica, il condominio, le ipoteche...

Ora... Lo sapevi che il 90% delle agenzie immobiliari non solo fa delle verifiche abbastanza sommarie sulla documentazione della casa... ma soprattutto fa le verifiche solo DOPO la firma del compromesso?

Perché? Semplice!

Perché l'agenzia al compromesso ti chiede di pagare la provvigione e quindi, se c'è un problema, intanto ha incassato.

Io, al contrario, queste verifiche le faccio prima della firma del compromesso. Quindi solo dopo esserci accertati che sia tutto in regola, procediamo alla firma del contratto.

E poi, SOLO se tutto va bene, ti accompagno fino al rogito.

**Questo è l'UNICO sistema in cui sarai tutelato al 100% da un professionista che lavora solo per te, e nel tuo esclusivo interesse.**

Per essere sicuri di fornire un servizio accurato e preciso ho capito che posso seguire al massimo 5 persone alla volta quindi quando ricevi questa rivista potrei anche non avere la possibilità di inserirti fra i miei clienti.

Se vuoi sapere cosa dicono le persone che si sono rivolte a me per comprare casa con il metodo "Casa in 30 Giorni" vai su [www.immobiliarespalti.it](http://www.immobiliarespalti.it) e clicca su Testimonianze clienti.

Nome PATRIZIA Cognome CARRARA

Quale problema avevi prima di conoscermi? STAVO CERCANDO UN IMMOBILE DA ACQUISTARE

Cosa ti aspettavi che facesse per te un agente immobiliare? BUONO CHE HA FATTO

Cosa hai notato di diverso, nel mio metodo di lavoro, rispetto alle altre agenzie? MI HA PRESENTATO UN IMMOBILE CON LE CARATTERISTICHE CHE CERCAI GU ALTRI MI FACEVANO PERDERE TEMPO

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

Quante case hai dovuto vedere, con me, prima di trovare quella giusta? LA PRIMA ~~ERA~~ E' UNICA CHE HO VISTO L'HO ACQUISTATO

C'è qualcosa che avrei potuto fare meglio? ASSILLARE IL GEOMETRA

Perché consiglieresti ad altri di rivolgersi a me? CERCA DI PRESENTARE IMMOBILI CON LE CARATTERISTICHE RICHIESTE E NON FA PERDERE TEMPO

In particolare a chi consiglieresti di rivolgerti a me? /

Nome MARCO Cognome SCOPEL

Quale esigenza avevi prima di conoscermi? AMMENDARE

Cosa ti aspettavi che facesse per te un agente immobiliare? TRONCHI CASA

Cosa hai notato di diverso, nel mio metodo di lavoro, rispetto alle altre agenzie? PRECISIONE E CORTEZIA

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

Quante case hai dovuto vedere, con me, prima di trovare quella giusta? 4

C'è qualcosa che avrei potuto fare meglio? NO

Perché consiglieresti ad altri di rivolgersi a me? POU LA PRECISIONE

In particolare a chi consiglieresti di rivolgerti a me? A COLLEGATI

Commento libero: \_\_\_\_\_

Nome LARA Cognome BACC'

Quale problema avevi prima di conoscermi? CERCAVO AUTONOMAMENTE UNA CASA CON POCO TEMPO A DISPOSIZIONE

Cosa ti aspettavi che facesse per te un agente immobiliare? CHE E' AIUTARE A INDIVIDUARE UN IMMOBILE ADATTAMENTE AL MIO BUDGET

Cosa hai notato di diverso, nel mio metodo di lavoro, rispetto alle altre agenzie? FACILITA' DI INCONTRO E DISPONIBILITA' / RIDURRE IL CARICO IN CASO DI PROBLEMI

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

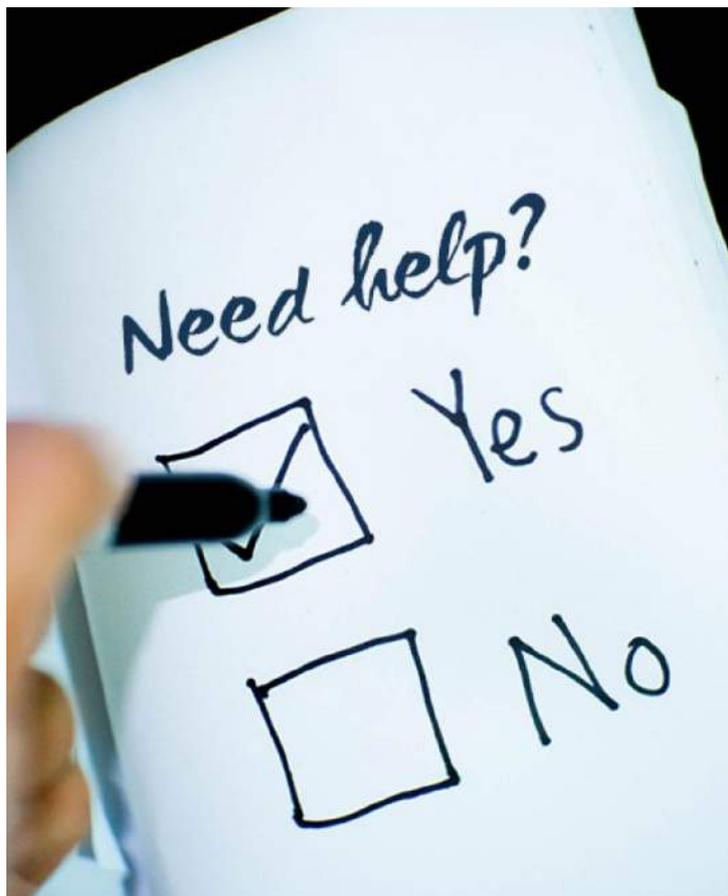
Quante case hai dovuto vedere, con me, prima di trovare quella giusta? 3-4

C'è qualcosa che avrei potuto fare meglio? \_\_\_\_\_

Perché consiglieresti ad altri di rivolgersi a me? ATTENZIONE E CORTEZIA, PATRONATO, SERIE

In particolare a chi consiglieresti di rivolgerti a me? SEMPRE A CHI VUOLE AVERE UN COMPLESSO AFFIDABILE PER ACQUIRO / VENDITA

Commento libero: GRATIE PER LA PATRONATA



## LA GUIDA RAPIDA IN 8 PASSI PER COMPRARE LA TUA PROSSIMA CASA, COSE CHE LE AGENZIE IMMOBILIARI TRADIZIONALI NON TI DIRANNO MAI!

*Scritto da Roberto Spalti*

Hai cominciato a guardare sui vari portali immobiliari e sul sito di qualche agenzia di zona, stai pensando di comprare una nuova casa. Sei sicuro che sia il momento giusto?

Hai fatto tutti i calcoli di quanto ti costerà l'operazione?

Ho scritto 8 cose importanti che devi sapere prima di perdere tempo a setacciare gli annunci immobiliari e andare in giro per le agenzie immobiliari.

### 1. Decidi se vuoi comprarla davvero

Suona ragionevole, vero?

Eppure sono tante le persone che vorrebbero cambiare casa ma non sono convinte fino in fondo, girano le agenzie per "guardare cosa offre il mercato" e "non hanno fretta di comprare".

Il motivo?

Come dice un vecchio proverbio: "Chi lascia la casa vecchia per la nuova, sa che casa lascia ma non sa quella che trova" (si lo so che è rivisitato in chiave immobiliare, passamelo per buono).

Nella tua casa attuale hai tutte le cose al loro posto. Sai come sono i vicini. Conosci bene il quartiere e i tuoi figli hanno i loro amici.

Mentre cambiare casa significa cambiare stile di vita. E la cosa spaventa un po'.

È comprensibile. Per questo ti consiglio di valutare con attenzione i pro e i contro di cambiare casa, perché potrò aiutarti a trovare la casa di cui ti innamorerai solamente dopo che avrai preso la tua decisione finale.

### 2. Trovare un vero Consulente immobiliare

Dopo aver deciso veramente di comprare casa, il passo successivo è trovare un Consulente Immobiliare.

**No. Il passo successivo non è quello di cercare la tua futura casa sui siti "specializzati" e sui "portali immobiliari".**

E non è neanche quello di entrare in tutte le agenzie immobiliari e chiedere se hanno case da vendere

(a meno che tu non voglia intrappolarti in un vortice di appuntamenti fissati per vedere case che non vanno bene per te).

Così facendo ti farai solo passare il desiderio di cambiare casa.

**Al contrario, ciò di cui hai bisogno è trovare un Consulente Immobiliare che ti aiuti a trovare la casa che cerchi, che capisca le tue necessità e i tuoi desideri e che lavori per soddisfarli.**

Magari stai pensando ai problemi che potresti avere se ti affidi ad un'agenzia immobiliare tradizionale, tranquillo, te li svelo io.

Il problema più grosso che rischi di affrontare se hai a che fare con le agenzie immobiliari è che queste ti propongono solitamente TUTTE le case che hanno in vendita.

Un altro problema con le agenzie immobiliari tradizionali è che tendenzialmente lavorano per il venditore. E lo sai cosa vuol dire?

Vuol dire che difficilmente ti consiglieranno sul prezzo più corretto da offrire al proprietario per cominciare la trattativa. Cercheranno di farti fare una proposta il più vicino possibile al prezzo a cui hanno ritirato l'incarico di vendita (a prescindere dal valore reale della casa).

### 3. Chiedere il parere sul mutuo

Un altro passo fondamentale per cominciare a cercare casa è chiedere un parere alla propria banca o ad un mediatore creditizio.

**L'ideale è ottenere una pre-delibera in modo da velocizzare il processo di acquisto della casa.**

Così facendo, se la casa ti piace davvero, potrai fare subito una proposta di acquisto senza dover aspettare giorni interi con il pensiero che qualcun altro possa fare un'offerta e portarti via la casa da davanti agli occhi.

### 4. Trova la tua casa dei sogni

Ora hai i tre strumenti principali per poterti muovere correttamente: un Consulente di cui ti fidi, la volontà di cambiare casa e la capacità economica di acquistarla.

È il momento di cominciare a lavorare sul serio. Il tuo Consulente Immobiliare ti avrà fatto un'intervista accurata così da farti vedere le prime 2 o 3 case che potrebbero andare bene per le tue esigenze.

È importante che dopo ogni visita tu gli dia il tuo parere su quali aspetti vanno bene e quali no, in modo che lui possa aggiustare il tiro.

Se il tuo Consulente ha fatto un ottimo lavoro in fase di intervista, è probabile che troverai molto rapidamente la casa in cui ti piacerebbe vivere. Spesso capita che già al primo appuntamento tu trovi la casa ideale come è successo a Marco, che dice:

*“Stavo cercando un piccolo appartamento e speravo di trovare un agente immobiliare che mi aiutasse nella ricerca.*

*Ho conosciuto Roberto e ho deciso di affidarmi a lui per la mia ricerca dato che mi ha trasmesso precisione e cortesia fin dal primo incontro. Per trovare la soluzione ideale per me, dopo avergli spiegato le mie esigenze, è bastato vedere un solo appartamento dato che corrispondeva in pieno a quello che gli avevo chiesto.”*

## 5. Fare un'offerta scritta a cui allegare un assegno di caparra

Una volta che hai trovato la casa giusta per te, evita di perdere tempo chiedendo di voler vedere altre case, e sii pronto a firmare la proposta di acquisto.

Sarà il tuo Consulente Immobiliare a consigliarti il prezzo da offrire, che ti permetta di fare un buon acquisto senza essere percepito come un' "offerta scandalosa" dal proprietario.

Il prezzo da offrire ti verrà consigliato tenendo conto delle case in vendita simili a quella che ti piace e le case vendute da poco tempo.

Per farla breve, verrà tenuto di conto il valore effettivo dell'abitazione.

Non essere rigido su quella cifra (a meno che non sia l'importo massimo che puoi permetterti di pagare). La prima offerta spesso è la base per iniziare una trattativa che ti porterà ad ottenere la tua futura casa.

## 6. Controlli

Quando la trattativa è conclusa, se non sono già stati fatti, sarà necessario effettuare una tutti i controlli del caso, per verificare che la casa sia a posto sotto tutti gli aspetti:

- Aspetto Urbanistico: verificare che non siano stati fatti lavori abusivi e che sia presente l'attestato di agibilità;
- Aspetto Catastale: controllare che la planimetria depositata sia uguale allo stato di fatto della casa;
- Strutturale: accertarsi che la casa e l'eventuale palazzo di cui fa parte non abbiano evidenti problemi a livello di struttura.

Queste verifiche le fa un tecnico e quello che risulta dalle sue indagini deve essere contenuto in una relazione scritta.

- Visure: catastali ed ipotecarie. Servono per verificare che le persone a cui hai fatto la proposta di acquisto siano veramente i proprietari della casa.

È importante che siano stati registrati correttamente tutti i passaggi di proprietà, così da evitare problemi che potrebbero impedire definitivamente la vendita.

Queste verifiche le fa il notaio PRIMA di stipulare l'atto di compravendita della casa (rogito).

Sono verifiche fondamentali, eppure pochissimi agenti immobiliari le fanno. Assicurati di far fare queste verifiche prima di firmare il contratto preliminare di acquisto della casa e versare la caparra.

## CHECKLIST



## 7. Firma del Contratto preliminare o compromesso

Una volta fatti tutti i controlli è il momento di definire in maniera più approfondita gli accordi presi.

Eccoci arrivati finalmente alla firma del preliminare di compravendita, il cosiddetto compromesso.

Qui sarà necessario versare una caparra più consistente per concludere l'acquisto della tua casa.

**Il compromesso è il contratto più IMPORTANTE di tutto il processo di acquisto di una casa, dato che definisce tutti gli accordi presi fino ad ora.**

Tuttavia, la firma del compromesso non ti rende il proprietario della casa perché il trasferimento della proprietà della casa avviene con il rogito, che firmerai davanti al notaio.

## 8. Rogito

Finalmente è arrivato il momento in cui il vecchio proprietario di casa ti consegna le chiavi.

**La casa che tanto desideravi adesso è tua.**

Se nell'affrontare questi otto passaggi hai avuto al tuo fianco un agente immobiliare poco professionale, probabilmente ti aspettano un principio di ulcera e una crisi di nervi.

Se al contrario ti sei rivolto ad un Consulente Immobiliare, arriverai alla fine dell'ottavo step senza avere problemi e ti sarai goduto ogni momento della trattativa.

Proprio come è successo a Patrizia, che dice: *"Ha seguito anche tutta la fase per arrivare all'atto notarile, ha fatto un ottimo lavoro"* o a Marco, che dice: *"Dopo la trattativa sono rimasto colpito dalla precisione con cui ha seguito tutto l'iter per arrivare alla stipula del contratto"*

Fino ad oggi eri obbligato a "subire" l'agente immobiliare che aveva in vendita la casa che ti piaceva, oggi hai la possibilità di scegliere chi ti accompagnerà nel percorso di acquisto del bene più prezioso della tua vita.

**Una casa non è rappresentata dalle 4 pareti che la sorreggono o dal denaro che investi per acquistarla, è il luogo in cui costruire il tuo futuro e quello delle persone a te care.**

Affidare l'acquisto più importante della tua vita alla fortuna, sperando che l'agente immobiliare che la sta proponendo in vendita sia un professionista e che, soprattutto, tuteli anche i tuoi interessi e non solo quelli del venditore non credo sia la scelta più saggia.

**Oggi puoi decidere tu che cos'è meglio per te: scegliere la casa e ritrovarti un agente immobiliare che non conosci ... o scegliere il Consulente Immobiliare con cui comprerai la tua prossima casa e affidarti a lui?**

## PERCHE', ANCHE SE IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO E' IN RIPRESA, NON E' DETTO CHE PER TE, CHE VUOI VENDERE O COMPRARE CASA, LE COSE SIANO CAMBIATE.

Scritto da Roberto Spalti

Su qualsiasi giornale, sito internet, o altro mezzo di informazione che parla di mercato immobiliare si sbandiera una ripresa del settore a due cifre.

Ed è tutto vero, negli ultimi anni in Italia sono state vendute un numero di abitazione sempre crescente ed è un risultato eccezionale dato che venivamo da quasi 10 anni di cali sia del numero di compravendite che dei prezzi delle abitazioni.

Volendo dire tutta la verità, nonostante si stiano vendendo più case, i prezzi stanno ancora scendendo, anche se in misura minore rispetto agli anni passati, ma di questo ne parleremo un'altra volta.

Veniamo a te e alla tua casa, il discorso vale sia che tu voglia venderla o abbia deciso di comprarla.

**Quello che succede sul mercato italiano non ti riguarda.**

Perché dico questo?

L'Italia, come ben saprai avendo studiato geografia, è un paese che misura, dal punto più a nord a quello più a sud circa 1.291 km quindi come intuirai è un paese con città molto diverse fra loro sia da un punto di vista della posizione geografica che come dimensioni.

I dati nazionali inglobano tutte le compravendite fatte in Italia ma pensa a Milano, Roma e Torino, per dirne due, e a Dalli di Sotto (un piccolo paesino della Garfagnana dove ho trascorso piacevoli vacanze qualche anno fa) o Pisa, una città universitaria con le sue particolarità.

**Ecco cosa voglio dirti con tutto questo discorso iniziale: “quello che devi conoscere realmente è il tuo mercato a livello locale, di quartiere, e infischiate delle statistiche nazionali e della tua città, non ti riguardano” .**

Molte persone con cui entro in contatto hanno una percezione sbagliata del momento e mi dicono: “il mercato sta risalendo, conviene aspettare a vendere casa perché fra pochi mesi risuliranno anche i prezzi” chi deve comprare mi dice “meglio comprare subito perché la casa che ho visto domani potrebbe non esserci più dato che le persone hanno ricominciato a comprare”.

Lo ribadisco: Non è completamente vero.

Per farti capire meglio prendo in prestito i dati dell'Agenzia del Territorio, che sono pubblici e consultabili online.

Tabella 39: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18
B1	CENTRO STORICO NORD QUARTIERI: S.FRANCESCO, S.TA MARIA	107	5,6%
B2	LUNGARNI: MEDICEO, PACINOTTI, GALILEI, GAMBACORTI, BUOZZI, SIMONELLI, SONNINO	26	42,7%
B3	CENTRO STORICO SUD QUARTIERI: S.MARTINO, S.ANTONIO	70	-25,7%
C1	ZONE: CONGRESSI, DON BOSCO, PRATALE, STADIO, INGEGNERIA, PORTA NUOVA	165	-14,7%
D1	ZONE: P.TA A MARE, S. GIUSTO, S. MARCO, P.TA FIORENTINA, S. ERMETE, STAZIONE	272	7,6%
D2	ZONE: I PASSI, GAGNO	21	5,3%
D3	ZONE: CISANELLO, PISANOVA, S. CATALDO	215	12,0%
D4	ZONE: PIAGGÈ, S. MICHELE	30	-36,6%
D5	ZONE: PORTA A LUCCA	47	-22,0%
D6	ZONE: BARBARICINA	73	9,7%
E1	Z.I.A. OSPEDALETTO E MONTACCHIELLO	6	10,0%
E2	FRAZIONI: MARINA DI PISA, TIRRENIA, CALAMBRONE	197	0,9%
E3	FRAZIONI: PUTIGNANO, RIGLIONE, ORATOIO	72	-6,8%
E4	FRAZIONI: LA VETTOLA, S. PIERO	27	-18,9%
R1	FRAZIONI: S. ROSSORE, COLTANO, TOMBOLO, LE RENE	9	-22,7%
nd		0	nd
	<b>PISA</b>	<b>1.336</b>	<b>-2,3%</b>

I numeri che vedi sono riferiti all'anno 2018, e la variazione percentuale è rispetto all'anno 2017, sono gli unici dati annuali definitivi.

Se tu ti limitassi a guardare il dato generale della città di Pisa noteresti una piccola diminuzione del numero di compravendite, appena superiore al 2% e un lieve calo dei prezzi di vendita delle case.

Ma se analizzi meglio la situazione, perché vuoi acquistare una casa che mantenga il più possibile il suo valore è necessario che tu noti una cosa importante:

Mentre la zona B3 del centro storico ha registrato un calo pesante, pari al 25,7% nel numero di compravendite, la zona B2 dei Lungarni ha fatto registrare un grandioso incremento del 42,7%.

E' vero che sui Lungarni ci sono poche vendite quindi è facile giocare sulla percentuale ma se prendi in esame la zona D3, che racchiude l'area di Cisanello, il segno è comunque positivo.

Una considerazione prima di chiudere questo articolo: la decisione di acquistare una casa in cui vivere, in una determinata zona piuttosto che in un'altra, non è una sola questione economica o di facilità di rivendita piuttosto che di speculazione ma deriva da esigenze personali che vanno al di là di questi aspetti.

Quindi come puoi fare a capire se è il momento giusto per comprare casa e, soprattutto, qual è la zona migliore per farlo?

Hai due possibilità:

1. Prendi i dati dell'agenzia del Territorio degli ultimi 4 anni, li analizzi e cerchi di capire come è andato il mercato immobiliare nella zona che ti interessa; poi cominci a cercare sui siti immobiliari una casa che possa andare bene per te e inizi il tour delle agenzie immobiliari sapendo già che alcune di

queste proveranno a venderti qualsiasi casa hanno in ufficio.

2. Chiami un Consulente immobiliare specializzato nell'aiutare le persone che vogliono comprare casa, come me, e mi spieghi le tue esigenze; ti darò tutte le informazioni necessarie per fare la scelta migliore per te e poi ti troverò la casa ideale al giusto prezzo.

Nome FRANCESCO Cognome LOMBARDI

Cosa ti aspettavi che facesse per te un agente immobiliare? Assi oltre solo le vendite e fare della propria del cliente

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 un servizio professionale nell'aspirare e finire

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

Commento libero: Ottimo, buon professionista fa perdere poco tempo



## 10 COSE FONDAMENTALI SULL'ACQUISTO DELLA NUOVA CASA CHE DEVI ASSOLUTAMENTE CONOSCERE SE VUOI EVITARE DI PERDERE DENARO QUANDO LA COMPRI

*Scritto da Roberto Spalti*

Stai per acquistare casa? FERMATI SUBITO e leggi questo articolo prima di muovere un passo: mi ringrazierai!

Prima di parlarti delle dieci regole d'oro che devi assolutamente conoscere prima di acquistare casa, voglio che tu sia totalmente e completamente focalizzato sul tuo acquisto più importante: la tua casa.

Per fare ciò, ho bisogno che tu mi segua attentamente nelle prossime righe e che faccia esattamente quello che ti chiedo, senza chiederti perché.

Ora prova ad immaginare il momento esatto in cui avrai tra le mani le chiavi della tua nuova abitazione.

La casa dei tuoi sogni, quella che hai acquistato con tanta fatica e tanti sacrifici, quella che volevi da una vita.

Sei lì, che quasi scalci per la felicità, davanti alla porta della casa dei tuoi sogni.

Sei pronto al cambiamento di vita, magari stai abbandonando finalmente la casa dei genitori, dove sei nato e cresciuto, oppure la famiglia si è allargata e avevi bisogno di una nuova camera per i tuoi figli.

E' tutto ad un centimetro da te.

La gioia è grande, sembri un bambino la mattina di Natale.

Ecco metti le chiavi nella serratura, giri, senti la porta che si apre, la accompagni e...



...PUFF

Sparito tutto. Riapri improvvisamente gli occhi e sei ancora davanti a quel portale di annunci dove hai passato intere domeniche e notti insonni, immerso nei tuoi appunti, con il computer pieno zeppo di fotografie di case che hai già scartato.

Perché sei così bloccato?

La colpa è di quella maledetta paura di sbagliare, la conosco bene, il terrore di bruciare nell'acquisto sbagliato i risparmi di una vita o di essere costretto a vivere in un posto che non ti piace, che non si adatta alle esigenze della tua famiglia.

Magari, proprio per questa paura, hai anche deciso di affidarti ad una agenzia immobiliare. Un professionista al tuo fianco, esperto del settore, che aiutandoti dovrebbe rendere tutto più sicuro e sereno.

### **Purtroppo non sempre succede quello che speri.**

Se per comprare casa ti sei rivolto ad una agenzia probabilmente lo hai fatto perché i suoi recapiti erano sull'annuncio trovato proprio su quel portale immobiliare di cui parlavamo prima; hai chiamato per vedere l'appartamento e ti hanno fissato un appuntamento; niente di strano: abbiamo sempre fatto così per comprare le case.

Probabilmente l'agenzia ti farà vedere l'appartamento per cui hai fissato l'appuntamento e tutti gli appartamenti simili a quello, per cui ha ricevuto un incarico a vendere, senza fare un'analisi approfondita di quelle che sono: le tue reali esigenze, i tuoi desideri, le tue possibilità economiche.

Moltiplica questo tipo di comportamento per quasi tutte le agenzie che avrai contattato e capisci che questo è il modo migliore per creare confusione crearti ancora più insicurezza.

Come puoi rendere la ricerca di una casa veloce e sicura?

È importante fare chiarezza su alcuni punti fondamentali,

per fare in modo che la tua ricerca sia breve e fruttuosa per trasformarti in breve tempo nel proprietario di casa felice ed innamorato della propria abitazione, quella che avevi sognato e che sarà la casa dove trascorrerai i prossimi, felici, anni della tua vita.

### **Regola 1 - Stabilisci prima le tue esigenze e i tuoi desideri**

Le esigenze sono le cose che per te sono fondamentali e di cui non puoi fare a meno, i desideri sono quei "di più", rispetto alle cose indispensabili, che ti piacerebbe avere nella tua nuova casa.

– La prima cosa da stabilire è: dove voglio vivere?

Scegli la zona in cui ti piacerebbe vivere; se non conosci bene il quartiere ma ti piacerebbe trasferirti lì, perché conosci qualcuno o ci vivono i tuoi genitori, prima di cominciare a cercare casa, fa in zona qualche passeggiata, passaci con l'auto quando torni a casa dopo il lavoro, fai la spesa falla nei negozi del quartiere, parla con le persone!

Altro fattore molto importante da tenere in considerazione è: in che tipo di casa voglio vivere?

Ti piace la vita in condominio, o vorresti vivere in una villetta a schiera? In questo caso è più difficile fare una scelta preliminare ma se fra i tuoi desideri c'è quello di avere un cane tipo un pastore tedesco magari l'appartamento in condominio è poco adatto a soddisfarlo.

Di contro se una cosa fondamentale per te è quella di essere vicino al posto di lavoro probabilmente dovrai adattare i tuoi desideri ad un'esigenza più importante.

Prima di saltare in auto per andare in agenzia e vedere decine di case a caso fai un passo indietro e scrivi una lista di quelle che sono le tue necessità e i tuoi desideri.

**Impostare i tuoi obiettivi e decidere in anticipo cosa vuoi ti farà risparmiare un sacco di tempo durante il processo di ricerca.**

Se cerchi casa senza fare queste due valutazioni rischi di perdere giornate intere a vedere appartamenti per poi scoprire che la casa che ti piace è situata in un posto che non è adatto a te oppure che la tipologia di casa che cerchi non è presente nel quartiere dove vorresti vivere.

Considera che una casa è il posto dove trascorrerai i prossimi anni della tua vita, dove vedrai crescere i tuoi figli e vivrai momenti indimenticabili.

Per questo diffida delle agenzie che, prima di farti vedere qualsiasi casa, non fanno un'intervista molto accurata per stabilire le tue reali esigenze, i tuoi desideri, e il tuo budget, è fondamentale perché tutti questi fattori determinano le possibilità che hai di trovare la tua casa ideale, nel quartiere dove vuoi vivere.

Chiarisci bene – prima di partire con la ricerca – il tuo budget e la tua possibilità di mutuo

**Regola 2 - Senza soldi non è possibile comprare una casa.**

E' una verità con cui mi sono dovuto scontrare all'inizio della mia carriera.

I miei sciocchi errori di giovane agente immobiliare mi hanno portato a vedere saltare trattative da decine di migliaia di Euro per 5.000 Euro di differenza.

Questo accadeva perché la banca ha concesso un mutuo inferiore di 10.000/15.000 € rispetto a quelle che erano le "previsioni" dell'acquirente.

Per evitare quest'errore è molto importante farsi rilasciare dalla propria banca, o da un mediatore creditizio, una pre-delibera scritta, con l'importo di mutuo ottenibile in base alla propria capacità di reddito e poi tenere un 10% di margine per eventuali imprevisti o cambiamento delle condizioni.

Non concentrarti su come ottenere il miglior tasso di interesse, a quello ci penserai una volta trovata la casa.

**Regola 3 - Come fare una buona ricerca**

Se stai cercando da solo la ricerca online è il modo migliore per iniziare a scremare gli annunci e capire, guardando le fotografie, cosa fa al caso tuo.

È possibile impostare la ricerca in modo da ricevere un avviso ogni volta che un nuovo annuncio viene inserito sul portale e, utilizzando i criteri di ricerca del punto 1, cominciare a costruire una lista delle proprietà più interessanti.

La cosa più importante, però, rimane sempre la visita sul posto perché solo in questo modo potrai veramente apprezzare le sensazioni che proverai all'interno della casa.

Spesso ti accorgerai di quanto siano bravi gli agenti immobiliari a fotografare gli ambienti e di come sia diversa rispetto alla descrizione: stanze che sembravano in foto suite di un albergo a 5 stelle spesso non hanno nemmeno lo spazio per il letto matrimoniale e due comodini, cucine in stile MasterChef che in realtà sono poco più di uno sgabuzzino con una cappa.

Per farti un'idea del mercato avrai bisogno di vedere almeno 20 o 30 case, solo così sarai capace di capire se il prezzo richiesto per quella che ti interessa è un affare, è in linea col mercato o è troppo alto.

Per ogni proprietà che visiti portati dietro un blocco per gli appunti e annota pregi e difetti,

quanti metri quadrati è la casa, lo stato di manutenzione, il prezzo richiesto. T

Tenere nota di tutto, e farlo in maniera semplice ma accurata, è molto importante dato che, dopo aver visitato tanti immobili, è facile dimenticare quello che hai guardato qualche giorno prima.

Per le case più interessanti fissa un nuovo appuntamento in un orario diverso della giornata rispetto al precedente, in modo da capire come cambia la luce durante il giorno, ascoltare il rumore del traffico, verificare le possibilità di parcheggio, se ci sono vicini rumorosi ecc.

Se vuoi evitare di dover fare tutto questo lavoro di ricerca, caricandoti di tutta la responsabilità, hai una sola possibilità: rivolgerti ad un agente immobiliare che ti trovi casa.

#### **Regola 4 - Selezione dell'immobile giusto**

Una volta che hai guardato un numero ragionevole di case sarà necessario fare una selezione, anche in base al budget che hai a disposizione.

Magari nella zona che ti interessa un appartamento con 3 camere e terrazzo costa 330.000 € e il tuo budget ti consente di spenderne 280.000; dovrai scegliere se cambiare zona, cercandone una più economica, oppure acquistare una casa con due camere; potresti anche scegliere di rinunciare al garage ed avere un posto auto nel cortile condominiale.

L'ideale sarebbe rimanere con al massimo 2 o 3 soluzioni sulle quali compiere un lavoro di rifinitura; ecco alcune caratteristiche che possono aiutarti a valutare meglio la casa:

- Condizioni di manutenzione
- Vicinanza a negozi, scuole, mezzi di trasporto
- Età della casa o del palazzo
- Quartiere
- Luminosità
- Spazi "morti" come corridoi o disimpegni
- Tipo di costruzione (se è una casa in classe G o migliore)
- Potenziale in caso di ristrutturazione
- Le dimensioni delle camere
- Dimensione palazzo
- Tipo di riscaldamento (autonomo o centralizzato)

Se è un quartiere nuovo cerca di capire le potenzialità di crescita e le persone che ci verranno a vivere.

Questi sono tutti ragionamenti che ti troverai a fare da solo, tra mille dubbi.

Scegliere l'agente immobiliare giusto, invece di selezionare gli annunci, ti servirà a semplificare questa preselezione, magari facendola prima di andare a vedere qualsiasi casa.

Senza avere competenze specifiche è difficile capire se si sta andando o no nella direzione corretta.

#### **Regola 5 - Come valutare il prezzo da offrire per la casa che hai scelto.**

Per farlo al meglio devi vedere il prezzo richiesto dai proprietari della casa attualmente in vendita, il prezzo delle vendite avvenute di recente e confrontare questi dati con il prezzo richiesto per la casa.

Considera che una casa venduta un anno fa non è un dato attendibile; l'ideale sarebbe avere i dati non più vecchi di 6 mesi.

Questo articolo continua nel numero del prossimo mese perché lo spazio a disposizione è finito.

Non perderti il numero di Ottobre.



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 fare la scelta più giusta,** decidendo fra le decine di case sul mercato.

**Il dubbio di aver fatto la scelta 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 ideale, 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.
- perdere tempo a visitare case non adatte, dopo aver capito le tue esigenze vedrai soltanto case selezionate per te

Geom. Roberto Spalti

tel  
3286876090

mail  
rspalti@remax.it

blog  
www.immobiliariespalti.it

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 [immobiliariespalti.it](http://immobiliariespalti.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, finalizzata a capire le tue esigenze, senza la pressione di un agente immobiliare che ti vuole vendere una della case che gli sono state affidate, con me.

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"