



# Breve guida all'acquisto di un immobile

# Introduzione

Qualche tempo fa, un mio caro amico che vive a Roma mi ha chiamata per condividere con me la sua volontà di fare un investimento nel campo immobiliare.

Mi ha confessato di avere parecchi dubbi e timori poiché, non essendo del settore ed essendo la sua prima esperienza, gli sarebbe piaciuto avermi accanto, come professionista, per avere un supporto nella selezione e scelta dell'immobile da ristrutturare e mettere a reddito.

La distanza però impediva un'assistenza giornaliera da parte mia e siamo quindi arrivati ad un accordo: gli avrei mandato delle «linee guida» da seguire durante i sopralluoghi e, una volta individuato un immobile che a suo avviso poteva essere quello giusto, sarei andata con lui a fare un secondo sopralluogo di verifica e conferma.

Questo metodo ha funzionato a perfezione ed ho quindi deciso di mettere a disposizione di tutti queste linee guida, sperando che possano essere d'aiuto nella ricerca e selezione di un immobile.

# Cosa valutare prima di visionare un immobile

Uno dei fattori fondamentali nella ricerca di un immobile è la zona: ognuno ha le proprie esigenze, ma ricordati di verificare che queste siano soddisfatte dalla tua “futura casa”. Un esempio: sei alla ricerca di una casa silenziosa? Evita quindi un affaccio su una via trafficata, la vicinanza a mezzi pubblici rumorosi (treno, tram,...), oppure una zona molto vivace e ricca di vita notturna.

Utilizza google maps per valutare la zona in maniera preventiva.

Rileggi più volte l’annuncio e verifica la veridicità delle informazioni presenti: le fotografie e le piante degli immobili aiutano a svelare eventuali inesattezze o informazioni fuorvianti o errate.

Infine, verifica che siano presenti tutte le caratteristiche che ritieni necessarie: se stai cercando, ad esempio, un appartamento luminoso, verifica che l’immobile in vendita sia ad un piano alto, poiché i piani bassi, soprattutto in città densamente popolate o in vie strette, sono solitamente abbastanza bui.

Se, da una preselezione, un immobile risulta interessante e corrisponde alle tue aspettative, fissa un appuntamento con l’agente immobiliare o il proprietario per una prima visita.

Evita inutili perdite di tempo che possono rendere snervante la ricerca di un immobile in quanto è già di per sé un lavoro impegnativo.

Scarta quindi a priori, oltre alla inserzioni che non corrispondono alle tue esigenze, quelle incomplete e poco chiare.

# Cosa osservare durante la prima visita: esterno

Recati all'appuntamento con 10 minuti di anticipo in modo da avere il tempo di guardarti attorno e fare un'analisi del contesto e, in particolare, della via su cui si affaccia l'immobile. Inoltre, dai un'occhiata alla facciata dell'edificio, ai citofoni, ad eventuali spazi comuni per esser sicuro che sia tutto in buon condizioni e non ci siano interventi di manutenzione straordinaria imminenti da eseguire e di cui dovrai sostenere il costo.

Esegui la stessa analisi visiva negli spazi interni: scale, ballatoi, ascensore, e tutti gli spazi che attraverserai per arrivare all'appartamento oggetto di visita.

L'osservazione non deve essere solo visiva ma anche olfattiva: a volte un cattivo odore può essere la spia di qualche problema.

Se l'immobile ha una cantina di pertinenza, chiedi di vederla: potrebbe sembrare una richiesta superflua ma ti dà la possibilità di accedere anche al piano interrato e prendere visione dei luoghi.

Fai qualsiasi domanda ti venga in mente, anche a costo di sembrare noioso: in questo modo, puoi capire anche se l'agente immobiliare è informato e trasparente nel passaggio delle informazioni.

Chiedi sempre se sono in programma degli interventi di manutenzione straordinaria anche se l'aspetto dell'edificio è sano (sicuramente nessuno vi farà vedere il locale caldaia, ad esempio). Puoi anche chiedere l'ultimo verbale di assemblea condominiale all'agente immobiliare per verificare le informazioni raccolte.

E' utile anche avere copia del regolamento condominiale. Questo puoi richiederlo in un secondo momento, se, dopo la visita, sarai propenso ad effettuare un'offerta.

# Cosa osservare durante la prima visita: interno

Finalmente sei dentro casa (o qualsiasi altro immobile tu stia cercando): è giunto il momento aguzzare la vista e fare uno screening completo.

Se hai con te un piccolo metro laser puoi anche verificare qualche misura, ma le misurazioni possono anche esser lasciate alle visite successive.

Controlla i serramenti, le pavimentazioni, la presenza di eventuali macchie di umidità, la condizione degli impianti (elettrico, aria condizionata, gas, etc.).

Verifica se l'immobile corrisponde alla descrizione dell'annuncio: se nell'annuncio è classificato come «ristrutturato», gli impianti dovranno essere a norma, i serramenti recenti, i pavimenti e i rivestimenti nuovi, il bagno ristrutturato.

Le opere da eseguire all'interno di un appartamento hanno un costo e se noti che qualcosa non va, questo costo lo dovrai sostenere poi tu per cui è importante osservare tutto.

Se l'immobile è da ristrutturare, valuta la potenzialità per una redistribuzione interna dell'immobile: non serve un progetto, ma la metratura e la forma devono essere adeguate.

Se l'immobile è invece di nuova costruzione o recente ristrutturazione, valuta se ti piace e se gli spazi sono arredabili.

# Cosa osservare durante la prima visita: interno

Ricorda che l'arredabilità di uno spazio non dipende solo dalla sua dimensione ma anche dalla conformazione: un soggiorno-cottura con tante porte e finestre e di forma irregolare sarà più complicato da gestire rispetto a uno spazio magari più piccolo ma regolare e senza troppe interruzione nei muri.

Affacciati dalle finestre per vedere cosa c'è sotto e davanti. Anche sopra.

Se ti dimentichi qualcosa, puoi sempre tornare e se hai bisogno di un supporto, puoi chiedere la consulenza del tuo tecnico di fiducia.

Se decidi di tornare, cosa che ti consiglio di fare comunque, cerca di fissare l'appuntamento in un momento diverso della giornata per valutare se le condizioni a contorno cambiano con il variare dell'orario.

Un'escamotage per ricordare tutti i particolari una volta rientrato a casa e fare fotografie o, meglio ancora, un video degli interni. Ricorda però di chiedere prima il consenso al proprietario di casa.

# Come valutare la conformità urbanistica dell'immobile

Alla fine della visita chiedi sempre una planimetria catastale dell'immobile.

Verifica che sia stato eseguito dalla parte venditrice o dall'agenzia un controllo sulla conformità urbanistica dell'appartamento.

Dato che l'agenzia potrebbe non occuparsene, ti consiglio, in caso di vero interesse all'acquisto, di verificare che l'immobile sia regolare e che lo stato dei luoghi corrisponda a quanto dichiarato in Comune (stato asseverato). Non al Catasto, ma in Comune.

Il Catasto non è probatorio: la scheda catastale conforme ai luoghi non dimostra necessariamente che non ci siano state eventuali opere non dichiarate in passato. In altre parole, potrebbero esserci stati degli abusi edilizi di cui voi non potete essere a conoscenza.

Un modo per verificare lo stato asseverato di un immobile è fare un accesso agli atti amministrativi in Ufficio Tecnico: puoi incaricare un tecnico per effettuare questa operazione ma serve la delega della proprietà.

Eventuali abusi edilizi vanno sanati, prima del rogito, e devono essere a carico della parte venditrice.

# Quali costi si dovranno sostenere e che budget bisogna avere per una ristrutturazione

Ricordati di fare sempre bene i conti prima di fare un'offerta.

Innanzitutto, al prezzo dell'immobile devono essere aggiunti i costi di agenzia a meno che il venditore non sia un privato.

In secondo luogo, saranno calcolate le tasse o l'iva (in caso di nuova costruzione) da applicare sul prezzo dell'immobile.

Il notaio ti farà pagare l'atto di compravendita e, se presente, l'atto di mutuo.

Oltre a questo, poi dovrai sostenere i costi di ristrutturazione e di arredo.

Valuta sempre l'entità delle spese condominiali prima dell'acquisto e verifica che la Parte Venditrice non abbia arretrati sulle spese condominiali.

Vuoi fare una stima grossolana dei costi di ristrutturazione? Una ristrutturazione completa costa circa 1.000 euro/mq. Il calcolo deve essere fatto sulla superficie effettiva dell'appartamento non sulla superficie commerciale.

Su un preventivo accurato, incideranno anche: posizione e accessibilità, piano, scelta dei materiali,...

Per ristrutturazioni parziali e meno invasive, invece, ti consiglio di chiedere un preventivo puntuale ad un'impresa sulla base di una descrizione lavori accurata fatta dal vostro tecnico di fiducia.



Nella speranza che questa breve guida  
ti sia stata d'aiuto,  
non esitare a contattarmi per avere  
una consulenza professionale  
personalizzata e la certezza di fare un  
buon investimento.

Laura Galli Architetto