

Consigli per acquistare casa, come cercarla e come interpretare gli annunci

Cercar casa costa tempo e fatica. Quindi, la prima cosa da fare per delimitare il campo di interesse è chiarirvi le idee su ciò che vi servirebbe, vi piacerebbe e potreste permettervi.

Dimensioni

Definite il numero di locali che vi servono, calcolate più o meno l'equivalente in metri quadrati, decidete il numero dei bagni e se la cucina vi serve abitabile o meno.

Prezzo

Per capire il prezzo entro cui cercare tenete conto delle spese accessorie: commissione all'agenzia, tasse, notaio, lavori, trasloco, allacciamenti utenze e costi di istruttoria per il mutuo, per il quale conviene verificare subito la somma che potreste ottenere dall'istituto bancario.

Zona

Decidete la zona in cui vorreste vivere e informatevi se è ben servita – mezzi di trasporto, servizi sociali, scuole, impianti sportivi, negozi – e qual è il costo della vita, tenendo presente che nelle grandi città la spesa è molto variabile. Leggete anche agli annunci delle zone vicine.

Da scartare

La casa è da scartare se presenta caratteristiche che non desiderate – assenza di verde o ascensore, casa da ristrutturare, zona rumorosa – o se mancano quelli che voi ritenete requisiti fondamentali come piano alto, terrazzo, portineria. L'elenco vi servirà a filtrare le offerte.

Gli strumenti per cercare casa

Una volta stabilito cosa vi serve, potete iniziare la ricerca. Cartelli, giornali, internet vi forniranno un grande aiuto, ma non dimenticate di informare gli amici e guardarvi attorno mentre siete per strada, in ufficio o sui mezzi: non perdetevi occasione per annotare i riferimenti più interessanti.

Cartelli

I vantaggi di una ricerca porta a porta sono di trovare annunci di privati e avere subito sott'occhio l'edificio e la posizione. È un metodo che richiede molto tempo e un notevole impegno fisico.

Giornali

Leggete i quotidiani e le edizioni specializzate che trovate in edicola, fuori dai bar e dalle agenzie. Preparatevi a trovare annunci ripetuti da diverse agenzie che non hanno l'esclusiva o di privati che in realtà sono agenzie. Tenete presente che l'annuncio a pagamento offre maggiori garanzie di serietà, quindi fate una selezione dei giornali e comprateli a rotazione uno a settimana.

Agenzia

Se chiamate un'agenzia per un annuncio solitamente vi inserisce nella banca dati e vi richiama quando ha un'offerta corrispondente alle vostre esigenze.

Internet

Ci sono moltissimi siti specializzati di giornali e di agenzie che recano un'infinità di annunci: prendete nota dei numeri di telefono di quelli che vi sembrano interessanti per approfondire e prendere contatto. Oltre agli annunci esistono siti specifici per le quotazioni immobiliari.

Telefono

Se la vostra ricerca comincia da una telefonata fate domande mirate, informatevi su tutto e cercate di chiarire quello che non è esplicitato nell'annuncio, anche se sono caratteristiche minori, ma per voi determinanti. Se l'acquisto appare molto conveniente è meglio che indagate: forse è un piano terra, non c'è l'ascensore, è da rifare, è lontano dai servizi. Se il prezzo è un po' alto considerate che c'è sempre un margine di trattativa.

Su carta

Se desiderate acquistare una casa in costruzione oggi siete maggiormente tutelati: un decreto legge ha reso obbligatorie la garanzia di fideiussione e una polizza danni decennale da parte dell'impresa e ha stabilito alcune modalità per il compromesso e il rogito a garanzia del compratore. In ogni caso prendete informazioni su chi vende, leggete con la consulenza di un esperto il capitolato, cioè la descrizione tecnica dettagliata dell'edificio, e stabilite i termini di consegna e di pagamento.

Come interpretare gli annunci

Gli annunci più precisi sono solitamente i più seri. Non perdetevi tempo su annunci senza prezzo di vendita, diffidate dei superlativi inutili – come prestigiosissimo e recentissimo – e imparate a leggere tra le righe.

Metri quadri

I metri quadri indicati sono commerciali, includono cioè la superficie effettiva abitabile – i cosiddetti calpestabili –, i muri ed eventuali spazi come cantina, solaio, balconi o terrazzi calcolati per 1/3: un terrazzo di 6 mq vale quindi 2 mq commerciali.

Numero dei locali

Di norma il numero dei locali include camere da letto e soggiorno, mentre la cucina e i bagni sono i cosiddetti servizi. Per sicurezza chiedete sempre come è considerata la cucina.

Piano

Se non è indicato generalmente è basso.

Cucina abitabile

Quando consente a quattro persone di sedersi a tavola (8 mq) ha una porta e almeno una finestra.

Box

Non conta la dimensione, ma quante auto può ospitare.

D'epoca

Dovrebbe indicare una casa signorile di almeno sessant'anni fa; spesso indica una casa semplicemente vecchia.

Ristrutturato nelle parti comuni

Chiedete subito come sono le condizioni dello stabile all'interno: cortile, scala, ecc.

Ristrutturato

La voce giustifica solitamente una richiesta economica superiore. Bisogna distinguere tra case anteriori agli anni 40 – messe in vendita da società immobiliari dopo averle restaurate – e case posteriori agli anni 50, in cui il proprietario ha rifatto o semplicemente personalizzato alcuni ambienti.

Nuda proprietà

Significa che comperate a basso costo la proprietà di un appartamento ma non potete abitarlo fino alla morte del proprietario, ovvero l'usufruttuario.

Mansarda

È un solaio la cui abitabilità dovrebbe essere stata condonata: verificate.

Ottimo investimento

Vuol dire che la casa non è libera. Costa di meno (dal 10 al 30%), ma bisogna vedere quando vi serve e quando si libererà. Fatevi mostrare il contratto di locazione, controllate la scadenza e il

canone – che sarà versato a voi se acquistate – e informatevi se esiste la disdetta, lo sfratto o lo sfratto esecutivo.

Terrazzo

Spesso è un semplice balcone: si definisce terrazzo se i lati sono lunghi almeno 2 metri.