

Come evitare imprevisti: controllare bene, informarsi e stabilire il giusto prezzo

Per evitare imprevisti è bene essere accorti. Prima di fare la scelta definitiva indagate che il proprietario non venda per un difetto della casa, controllate con calma ogni locale e il contesto in cui è inserita. Infine, prima di acquistare, informatevi come fissare il giusto prezzo.

Locali

Il primo consiglio che possiamo fornirvi quando entrate per la prima volta in una casa in vendita è di non avere fretta: girate con calma le stanze, prendete visione degli spazi e della divisione, aprite le finestre e guardate fuori. Non risparmiate le domande. Alla fine non dimenticate di farvi mostrare anche il box, la cantina, il solaio e verificate che la cantina non sia soggetta ad allagamenti.

Luminosità

Un altro suggerimento importante è quello di controllare la distanza e l'altezza degli edifici vicini e cercare di orientarvi con il sole: troppa luce in città può significare troppo caldo in estate. Se avete dei dubbi chiedete di tornare in altre ore della giornata.

Rumori

Verificate con quanti appartamenti confina l'abitazione per individuare i possibili rumori dei vicini. Urla e suoni acuti sono difficili da controllare, mentre il rumore del traffico si può attenuare: i nuovi infissi sono tutti isolanti. Se si tratta di un condominio informatevi sul tipo di inquilini e se ci sono attività commerciali: un eccessivo traffico di persone potrebbe essere spiacevole. Se c'è il cortile è importante che sullo stesso non si affaccino ristoranti, bar, locali e officine che possano infastidire con odori o rumori. Leggete il regolamento condominiale.

Come trovare i difetti

Non fidatevi delle apparenze: la prima impressione conta, ma fino ad un certo punto. Ci possono essere crepe evidenti ma non preoccupanti, come lesioni strutturali non facilmente rilevabili.

Per controllare il buono stato dell'immobile conviene osservare, prima di tutto, se ci sono grossi segni nella muratura e negli intonaci, crepe e macchie di umidità. Si può scartare una casa a priori per evidenti crepe strutturali (soprattutto quelle orizzontali di spessore rilevante) e per problemi gravi di umidità, cioè quelli evidenziati da macchie al pavimento o alle pareti. Se le macchie sono al soffitto, la perdita è in genere localizzata e rimediabile. Rifare i pavimenti è molto costoso, ma si possono trovare altri rimedi come coprirli con materiali vari.

Come evitare imprevisti

Vi illustriamo le ultime indagini da fare per salvarvi da eventuali sgradevoli sorprese.

Diffidate se non è esposto il cartello di vendita. Se l'acquisto è tramite agenzia controllate che questa sia iscritta all'albo della Camera di Commercio e abbia l'esclusiva sull'appartamento. Se invece acquistate da privato assicuratevi che il proprietario non abbia incaricato anche un'agenzia e informatevi sul suo conto, se è in regola con il pagamento delle spese condominiali – altrimenti toccherà a voi – e se ha bisogno di vendere urgentemente: se è vicino al fallimento, entro due anni un curatore fallimentare potrebbe annullare il vostro contratto di acquisto.

Per chi acquista sulla carta, da luglio 2005 la legge ha introdotto alcune tutele, ma è sempre bene verificare con attenzione l'affidabilità del promotore che cura la commercializzazione dell'immobile. Potete per esempio chiedere informazioni al Coordinamento nazionale vittime fallimentari (www.conafi.net). Una volta eseguiti tutti i controlli, potete passare alla firma del preliminare che deve rispettare tutte le norme di legge.

Come stabilire il prezzo

C'è un valore oggettivo dell'immobile e tanti fattori soggettivi che lo influenzano.

Le quotazioni dei borsini immobiliari sono indicative dell'andamento del mercato, quindi, prima di tutto sarebbe meglio indagare sugli altri affari conclusi in zona. Il prezzo dipende, oltre che dal valore oggettivo della casa, anche da quanta fretta ha chi vende. Cercate di capirlo e su questo basate l'offerta. Il margine di trattativa è più elastico se c'è un mediatore che ha interesse a concludere per ottenere la provvigione. Potete cominciare offrendo un 20% in meno del prezzo richiesto. Se comprate il nuovo, invece, i prezzi sono più rigidi. Non firmate né assegni né caparre: la trattativa con il proprietario può cominciare anche verbalmente o con una lettera scritta.

L'immobile costa meno nei seguenti casi:

- se è un piano terra
- se non ha i balconi
- l'esposizione è solo su un lato
- la cucina non è abitabile
- non ci sono né cantina né solaio
- è molto rumoroso
- è vecchio ma non di prestigio
- non c'è l'ascensore
- è difficile parcheggiare e manca il box
- sono necessari lavori interni e/o esterni.