



**COMPRARE CASA: LA GUIDA COMPLETA**

## Indice

### **COMPRARE CASA : LA GUIDA COMPLETA**

ISTRUZIONI PER LEGGERE LA GUIDA	3.
20 PASSI PER COMPRARE CASA	4.

### **PARTE 1 - COME CERCARE CASA**

#1 PASSO - DECIDI SUBITO IL TUO BUDGET	5.
#2 PASSO - SCEGLI LA CITTA', LA ZONA, IL QUARTIERE: FISSA UN PERIMETRO	6.
#3 PASSO - DECIDI COSA VUOI COMPRARE: UNA CASA O UN APPARTAMENTO?	9.
#4 PASSO - SCEGLI SE COMPRARE CASA RISTRUTTURATA O DA RISTRUTTURARE	10.
#5 PASSO - VALUTA SE COMPRARE CASA DA AGENZIA O DA PRIVATO	11.
#6 PASSO - CERCA CASA E SELEZIONA LE CASE CHE TI INTERESSANO VERAMENTE	14.

### **PARTE 2 - COME SCEGLIERE UNA CASA**

#7 PASSO - VISITA LE CASE E NON PERDERE DI VISTA QUESTI ELEMENTI	16.
#8 PASSO - NON PERDERE DI VISTA ALCUNE VALUTAZIONI TECNICHE IMPORTANTI	18.
#9 PASSO - OCCHIO AI COSTI GENERALI	19.
#10 PASSO - VALUTA BENE I COSTI DEL CONDOMINIO	19.
#11 PASSO - FAI UNA STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	20.

### **PARTE 3 - COME ACQUISTARE UNA CASA**

#12 PASSO - RICHIEDI IL MUTUO	22.
#13 PASSO - VALUTA ANCHE IL LEASING	23.
#14 PASSO - SCEGLI IL NOTAIO	24.
#15 PASSO - CHE COSA PUOI CHIEDERE AL NOTAIO	25.
#16 PASSO - FAI LA PROPOSTA DI ACQUISTO	26.
#17 PASSO - TRATTA SUL PREZZO! ECCO GLI ELEMENTI SU CUI DEVI PUNTARE!	27.
#18 PASSO - SEI ARRIVATO AL ROGITO	29.
#19 PASSO - PER CHI VUOLE COMPRARE CASA ALL'ASTA	29.
#20 PASSO - GLI ERRORI DA NON COMMITTERE	31.

## COMPRARE CASA : LA GUIDA COMPLETA

Comprare casa è una delle decisioni più importanti che si possano prendere nella vita. Inoltre è una delle operazioni più costose che una persona, un giovane coppia o una famiglia si ritrova a fare nella vita.

Proprio per questo motivo è fondamentale non commettere errori e fare le giuste valutazioni di modo tale che l'acquisto della prima casa possa risultare sicuro.

Ci arrivano domande di tutti i tipi riguardo l'acquisto della casa che mettono in evidenza una certa mole di incertezze e dubbi che insorgono nel momento in cui si pensa o si vuole comprare casa.

[Likecasa.it](http://likecasa.it) è un sito che nasce con l'intento di fornire informazioni precise, dettagliate, ma allo stesso tempo semplici a tutti coloro che vogliono comprare casa rispondendo a domande e risolvendo molti dubbi legati alla casa e dovuti ad una legislazione ed ad una burocrazia molto complessa e aggrovigliata.

Proprio per questo motivo abbiamo pensato di scrivere una guida che ti aiuti a:

- Evitare errori comuni, ma che potrebbero rivelarsi fatali
- Spendere bene il tuo denaro
- Comprare casa in maniera sicura

Per leggere al meglio questa guida sono necessarie alcune semplici istruzioni che ti forniamo subito.

### Istruzioni per leggere la Guida

In questa guida troverai tutte le informazioni che ti servono per comprare casa evitando di commettere errori o fare passi falsi facendoti assalire dall'ansia e dall'angoscia.

Tramite questa guida, nello specifico, riuscirai a:

- Comprare casa in maniera lucida e razionale
- Non perdere di vista gli elementi fondamentali
- Fare le giuste valutazioni
- Trattare sul prezzo di acquisto

Questa guida è strutturata in **3 PARTI** da raggiungere e **20 PASSI** da percorrere, il cui ordine non è casuale ma strutturato e pensato per raggiungere il tuo obiettivo:

“Comprare la casa che hai scelto in maniera sicura”.

Pertanto segui l'ordine che ti indichiamo e percorri i 20 passi uno per uno senza saltarne nemmeno uno.

Nella guida troverai anche dei **link di approfondimento** che sono stati inseriti per fornirti tutte le informazioni necessarie e fondamentali per questa operazione.

## 20 Passi per Comprare Casa

I 20 passi da percorrere sono suddivisi in 3 PARTI fondamentali che sono da intendere come tappe da raggiungere per comprare casa serenamente risolvendo tutti i dubbi e le incertezze e comprando casa in maniera sicura.

Le 3 parti che troverai nella guida sono:

- **COME CERCARE CASA**
- **COME SCEGLIERE UNA CASA**
- **COME ACQUISTARE CASA**

Adesso sei pronto! INIZIAMO!

## PARTE 1 - COME CERCARE CASA



In questo capitolo ti indicheremo quali sono i passi da compiere per cercare casa senza commettere errori.

Spesso si cerca casa in maniera sbagliata comprando una casa che non corrisponde al valore reale e che con il tempo potrebbe rivelarsi non all'altezza delle tue aspettative sotto tanti punti di vista.

Iniziamo a comprare casa passo per passo!

### Passo numero 1: Decidi Subito il tuo Budget!

I calcoli per comprare casa non si fanno alla fine, ma all'inizio!

Tieni presente che gli effetti economici del comprare casa potrebbero proseguire nel corso degli anni.

Per molte famiglie l'acquisto di un'abitazione è qualcosa che mette a dura prova il loro budget.

Per molti l'acquisto di una casa può essere considerato come la spesa più importante della loro vita.

È quindi molto importante farsi bene i calcoli e valutare sin da subito il budget che puoi permetterti e che vuoi spendere, in modo tale da evitare di avere a che fare con molte difficoltà che possono presentarsi nel corso del tempo.

Spesso si pensa che non convenga comprare casa, proprio perché non si fanno i calcoli corretti e si pensa di poter spendere un budget che non si ha.

La valutazione della disponibilità economica di partenza è estremamente importante per non commettere degli errori in cui si potrebbe incorrere anche inconsapevolmente.

Ma ecco che cosa tenere in considerazione:

- **Il prezzo iniziale di acquisto** – capire il budget che hai a disposizione ti permetterà di cercare le case o gli appartamenti che fanno al caso tuo, facendo una prima scrematura importante e fondamentale.
- **Le spese per il notaio** - La presenza di un notaio per realizzare il contratto di compravendita è una fase essenziale, perché il notaio agisce come un pubblico ufficiale che sancisce l'accordo tra le due parti. Naturalmente il notaio implica il pagamento di un onorario, di cui dovresti essere a conoscenza già nella fase preliminare. Puoi approfondire questo argomento tramite questo articolo: [Preventivo notaio acquisto prima casa a cosa serve e quali sono i costi.](#)
- **La negoziazione** - Molto importante è la fase della trattativa sul prezzo definitivo a cui arrivare. Le due parti possono negoziare fino all'ultimo. La negoziazione è molto importante, perché a volte si tratta di togliere anche centinaia di migliaia di euro, quindi specialmente per l'acquirente negoziare può garantire la possibilità di fare un buon affare. Ti forniamo tutte le informazioni che ti servono su **“Come trattare il prezzo” nel passo numero 17**
- **La possibilità di indebitarsi** - Tieni presente che, anche quando si deve richiedere un mutuo per l'acquisto di una casa, non bisogna indebitarsi eccessivamente, al di là delle personali possibilità economiche. Considera che non dovresti mai indebitarti per più del 30% delle tue entrate mensili. Questo aspetto deve essere considerato anche su tutto l'arco della durata del finanziamento. **Ti parliamo del mutuo nel passo numero 12.**

**NON TI PREOCCUPARE** come ti abbiamo detto tramite questa guida avrai tutte le informazioni che ti servono. **Continua a seguire l'ordine dei passi!**

## **Passo numero 2: Scegli la città, la zona, il quartiere: fissa un perimetro**

È molto importante decidere anche la zona o il quartiere in cui vuoi comprare casa.

Devi fissare un perimetro ben chiaro, all'interno del quale operare la ricerca della casa da acquistare.

In questo modo ti sarà anche più facile valutare i prezzi al metro quadrato da quartiere a quartiere, considerando la zona nel complesso e le sue caratteristiche.

Conoscere il prezzo al mq ti permetterà di comprare casa **al giusto prezzo di mercato** e pertanto spendere bene i tuoi soldi con la possibilità che la tua casa con il tempo si rivaluti ulteriormente.

Un esempio di come si analizzi l'andamento del mercato immobiliare di una città o di una regione puoi trovarlo nella nostra pagina: ["DOVE COMPRARE CASA IN ITALIA"](#).

Scopriamo quali sono i criteri più adatti da tenere in considerazione per cercare la casa giusta da comprare.

In fin dei conti si tratta di un'operazione molto importante, perché a volte comprare una casa corrisponde anche all'esigenza di fare un acquisto sicuro che si possa rivelare un investimento.

Quindi, per evitare degli errori o per non cadere in delle conseguenze di cui ci si potrebbe pentire, tieni conto di questi fattori.

- **La sicurezza della zona** - Quando si parla di sicurezza, spesso vengono in mente le eventualità che riguardano i furti a casa.

Dovresti cercare di scegliere una zona tranquilla, in cui ci sono pochi furti e in cui sono attive delle possibilità di vigilanza.

Spesso non pensiamo nemmeno ai pericoli in cui possiamo incorrere quando usciamo di casa, per questo dobbiamo scegliere con attenzione il quartiere, anche tenendo conto di questo parametro.

Se facciamo **"un giro di perlustrazione"**, è bene tenere conto degli orari in cui ci muoviamo all'interno della zona nella quale vorremmo comprare casa.

Per esempio potrebbe essere una zona tranquilla in certi orari, ma non ben frequentata magari nelle ore notturne.

- **I collegamenti con il resto della città** - È chiaro che quando si vive in città o in periferia si ha spesso l'esigenza di muoversi per le necessità quotidiane o anche per l'acquisto di beni secondari, ma relativamente importanti.

Molti scelgono di comprare casa lontano dal centro, per evitare fastidi come il rumore, il traffico e l'inquinamento urbano.

Tuttavia è sempre bene considerare quali sono i tempi di percorrenza per spostarti e collegarti ai luoghi che ti interessano di più, come possono essere il luogo di lavoro o la scuola dei tuoi figli.

Un fattore molto importante da considerare è il collegamento con i mezzi pubblici. Questi ultimi potrebbero risultare molto importanti se abbiamo dei figli che vogliamo agevolare negli spostamenti o se abbiamo la necessità di spostarci noi stessi senza dipendere totalmente dalla nostra automobile.

Inoltre considera che la tua casa non dovrebbe essere troppo lontana da amici e parenti, proprio per avere l'opportunità di portare avanti con una certa frequenza e continuità le relazioni interpersonali.

- **Zone o quartiere della città in espansione** - Per chi acquista casa tenendo conto anche della possibilità di fare un investimento economico potrebbe essere significativo anche sapere se la zona in cui si acquista è un quartiere della città in espansione.

Magari l'acquirente può avere la necessità di rivendere la casa poco dopo l'acquisto, per recuperare la somma che ha speso e per guadagnare qualcosa in più.

Se la tua intenzione è questa, considera che potresti avere più possibilità in questo senso, se compri casa in una zona in espansione.

Se il quartiere della città tende ad espandersi, molto probabilmente in quella zona della città la gente tende ad andare ad abitare più facilmente e quindi sarà disposta a pagare il giusto prezzo pur di avere la possibilità di andare ad abitare in quel determinato quartiere che ricade nell'interesse generale.

Quindi per te potrebbe essere davvero un ritorno economico impareggiabile.

Ma come fare a verificare se quella zona della città è in espansione? Considera bene se in quel quartiere ci sono delle case nuove in costruzione. Se ce ne sono molte, potrebbe essere un indizio importante.

- **È una zona piacevole?** - Anche l'occhio vuole la sua parte. Di conseguenza possiamo dire che, quando devi comprare casa, devi considerare anche se è situata in una zona piacevole a vedersi.

Tieni conto del panorama che vedi quando ti affacci dalla finestra dell'abitazione che vuoi comprare. È una casa che dà sul verde?

- **Ci sono angoli dell'ambiente esterno brutti a vedersi?** - Sembra un fattore banale, eppure è estremamente importante per due motivi.

Innanzitutto, se ci sono delle zone brutte a vedersi, potresti essere condizionato tu stesso quando vivi in quella casa che hai comprato e le tue giornate non sarebbero estremamente belle. Inoltre, se vuoi fare un investimento immobiliare e rivendere subito dopo l'acquisto la tua casa, se essa non è situata in una bella zona, potrebbe essere per te più difficile da rivendere.

Lo stesso vale per un quartiere troppo rumoroso. Di certo non farebbe piacere né a te né ai tuoi eventuali acquirenti abitare in un luogo in cui non ci sia la possibilità di una certa tranquillità nemmeno dal punto di vista acustico.

A questo proposito puoi tenere in considerazione se ci sono attività commerciali rumorose molto vicine o locali frequentati la notte nelle ore piccole.

- **Luoghi e spazi per il tempo libero** - Quando parliamo di locali o di zone commerciali, tutti pensiamo alla possibilità di restare in tranquillità.

Ecco perché ti abbiamo sconsigliato le zone molto frequentate da questo punto di vista. Però tieni conto che la presenza di alcuni locali o di alcune infrastrutture potrebbe essere importante per permettere a te e ai componenti della tua famiglia di passare in maniera più ricreativa il tuo tempo libero.

Quindi tieni in conto il fatto che ci possono essere bar, pizzerie, ristoranti, pub, parchi giochi, giardini, luoghi immersi nel verde dove hai la possibilità di passeggiare nelle belle giornate. Insomma possiamo dire che anche lo svago vuole la propria parte. Se per



esempio c'è un ristorante, non sei costretto sempre a mangiare a casa e puoi recarti con comodità a mangiare una pizza o a fare una cena fuori casa.

Se ci sono dei giardini, i tuoi bambini possono giocare facilmente durante la bella stagione. Se ci sono delle zone verdi nelle vicinanze, puoi usufruire di un certo relax, cercando di allontanare tutte le tensioni che spesso la vita quotidiana ti mette addosso. Inoltre la presenza di un bar potrebbe essere utile per prendere un caffè quando sei di fretta o per fare colazione la mattina.

### Passo numero 3: Decidi cosa vuoi comprare: casa o appartamento?

Scegliere cosa vuoi comprare è fondamentale!

Avere le idee molto chiare ti permetterà di sapere cosa vuoi e fare un acquisto in maniera consapevole e non superficiale realizzando al meglio le aspettative che hai nei confronti di questa operazione.

Sono molte le persone che cercano casa senza sapere bene cosa stanno cercando e aumentando i loro dubbi e le loro incertezze.

Sicuramente questo tipo di atteggiamento non favorisce una scelta consapevole e corretta, pertanto sarebbe da evitare.

Adesso vogliamo fare un excursus sui vantaggi e sugli svantaggi della casa indipendente e dell'appartamento, mettendo in evidenza punti importanti che potrebbero aiutarti a scegliere e fare le tue valutazioni.

Per quanto riguarda la **casa indipendente**:

- non ci sono spese condominiali;
- non ci sono costi di amministrazione per la gestione degli spazi comuni;
- si ha l'opportunità di servirsi di spazi esterni indipendenti, come per esempio un giardino o un cortile;
- si ha la possibilità di avere un posto auto a propria disposizione in maniera indipendente;
- non ci sono riunioni condominiali;
- c'è un minore rischio di intraprendere rapporti conflittuali con i vicini (specialmente se la casa indipendente si trova in una zona isolata);
- le spese di manutenzione sono più alte rispetto al totale delle somme che si devono spendere per un appartamento;
- il prezzo di acquisto di una casa indipendente è più alto rispetto a quello di un appartamento.

Per ciò che concerne **un appartamento**, ecco quali sono i punti da tenere in considerazione:

- si può tenere conto della possibilità di non dover scegliere una zona isolata, anche se si vuole acquistare ad un prezzo più basso;
- i prezzi di acquisto sono più bassi rispetto a quelli di una casa indipendente;
- le spese di manutenzione sono inferiori, anche perché i lavori previsti o le ristrutturazioni che riguardano le parti comuni vengono suddivisi tra gli inquilini di un condominio;
- molte volte non si ha uno spazio esterno di cui si può usufruire;
- i muri possono essere troppo sottili e quindi esporre l'appartamento ad un maggior numero di rumori;
- si possono avere delle spese condominiali;
- si possono avere dei costi che servono a gestire gli spazi comuni;
- molte volte non si ha a disposizione un posto auto o un box auto;
- si deve partecipare alle riunioni condominiali;
- possono sorgere più facilmente rapporti conflittuali con i vicini.

## Passo numero 4: Scegli se comprare casa ristrutturata o da ristrutturare

È meglio scegliere di comprare casa ristrutturata oppure acquistare un immobile che è da ristrutturare?

È spesso questa una domanda che molti si pongono e non è per niente banale.

In generale non è possibile dare una risposta univoca, perché ci sono molti fattori da considerare sia nel primo caso che nel secondo.

Tuttavia è bene ribadire che avere le idee chiare fin dall'inizio è fondamentale.

Infatti il budget di spesa che si deve avere a disposizione è differente se si sceglie di comprare casa già ristrutturata o se si opta per una casa da ristrutturare.

Inoltre non si deve dimenticare che anche le ricerche per arrivare ad uno o all'altro tipo di immobile comportano delle procedure differenti.

Per non correre il rischio di arrivare a degli inconvenienti nel tempo, meglio avere un obiettivo preciso fin dal primo momento.

I motivi per comprare una **casa nuova** sono diversi:

- acquistare una casa nuova significa poter **ridurre i tempi**. Se acquisti una casa nuova è tutto più facile, perché non hai l'esigenza di controllare nemmeno la qualità dei materiali e la distribuzione degli ambienti, il tutto obbedisce sicuramente a dei criteri significativi;
- acquistare una casa nuova significa anche **poterla personalizzare risparmiando**. Puoi infatti decidere di effettuare delle modifiche ai materiali o di distribuire le pareti interne in maniera diversa, specialmente se l'edificio è ancora in costruzione;
- un altro motivo per acquistare una casa nuova è il fatto che le **abitazioni moderne sono efficienti** dal punto di vista energetico, dal punto di vista tecnologico e per quanto riguarda l'uso dei materiali.

Vediamo invece quali sono i motivi che possono spingere a comprare una casa da ristrutturare.

Possiamo sintetizzarli nei seguenti punti:

- ristrutturare può voler dire creare degli **ambienti nuovi** e dal fascino particolare. Le case di una certa epoca rimesse a nuovo sono davvero affascinanti e poi la ristrutturazione permette di personalizzare una casa tenendo conto dei gusti personali, per creare ambienti inimitabili;
- ristrutturare una casa è anche importante per avere **spazi più ampi**. Infatti le case di una volta hanno solitamente stanze e finestre più grandi, soffitti più alti e possono avere delle stanze aggiuntive, che si rivelano molto comode;
- scegliere una casa da ristrutturare consente anche di usufruire di molte **agevolazioni fiscali**. Per esempio si tratta di mettere a nuovo le vecchie abitazioni dal punto di vista dell'efficienza energetica. Le leggi attuali tengono molto in conto la sostenibilità edilizia nel nostro Paese, anche per spingere le persone a riutilizzare gli immobili già esistenti, senza sprecare suolo, ambiente ed energia. Ci sono a disposizione ecobonus, bonus arredi, conti termici e **Iva agevolata**.

Per farti un'idea sui costi di ristrutturazione ti consigliamo le seguenti letture:

[Ristrutturare un appartamento quanto costa? LA GUIDA!](#)

[Bonifico Parlante per Ristrutturazione e Bonus Mobili](#)

## Passo numero 5: Valuta se comprare casa da agenzia o da privato

È molto importante, quando si ha intenzione di acquistare una casa, valutare due possibilità: comprare casa da agenzia o da privato?

Entrambe le tipologie di acquisto possono essere considerate importanti.

Tuttavia è fondamentale concentrarsi sulla scelta verso la quale si è più orientati e prendere una decisione a monte.

A seconda della scelta effettuata si hanno delle ripercussioni diverse sulla ricerca e ci sono anche vantaggi e svantaggi da considerare.

Ma come ci si deve organizzare e cosa valutare attentamente quando si sceglie di comprare casa da un'agenzia o da un privato?

Per quanto riguarda **l'acquisto di una casa da agenzia**, fai le seguenti verifiche:

- **controlla che l'agenzia sia iscritta alla Camera di Commercio.**

Specialmente questa verifica deve essere compiuta, se ti ritrovi ad avere a che fare con agenzie di piccole dimensioni gestite da singoli oppure a livello familiare. I grandi gruppi non dovrebbero destare problemi;

- **verifica che il mediatore sia iscritto al ruolo provinciale specifico.**

Il mediatore deve essere iscritto al ruolo provinciale dei mediatori. Si tratta dell'iscrizione ad un particolare registro. Per verificare basta andare sul sito della Camera di Commercio e cercare la presenza dell'agente. Si può fare in maniera gratuita;

- **verifica il contratto che viene sottoscritto.**

Ci sono molti aspetti da considerare in un contratto. Tra questi devi stare molto attento alla presenza di esclusiva, al compenso che devi dare all'agenzia, alla corrispondenza tra l'immobile riportato e i documenti catastali. Inoltre controlla anche se l'intermediazione viene offerta in maniera semplice oppure con l'aggiunta di alcuni servizi, che possono comportare altre spese;

- **controlla la provvigione dell'agenzia.**

La provvigione deve essere riportata con chiarezza sul contratto. Non esistono tariffari specifici che possono essere tenuti come punti di riferimento, però ci sono delle medie a cui di solito ci si attiene.

A questo proposito ti può servire, per approfondire, il seguente articolo che ti segnaliamo: [Provvigione agenzia immobiliare: di cosa si tratta e quando pagarla](#)

Per ciò che concerne **l'acquisto di una casa da privato**, ti consigliamo di effettuare i seguenti controlli:

- **considera lo stato dell'immobile.** Non si tratta di verificare la sua superficie, ma gli infissi e gli impianti. Puoi fare ricorso anche ad un perito che ti può consigliare bene nel controllo;
- **controlla che non ci siano ipoteche** accese sull'immobile che vuoi acquistare, in modo da non avere problemi successivi. Infatti l'ipoteca non cesserebbe di esistere con la compravendita, perché grava sull'immobile e non sul proprietario;
- **controlla chi è esattamente il proprietario** e quindi valuta la possibilità di scoprire che ci sono più proprietari o dei coniugi in comunione dei beni. In questi ultimi casi devi comunque metterti d'accordo con tutti i proprietari;
- **verifica se l'immobile è di una società;**
- **controlla che siano state pagate tutte le imposte sulla casa;**
- **controlla in che situazione patrimoniale versa il proprietario** e qual è la sua condizione familiare dal punto di vista economico. Valuta, se dovessero risultare dei debiti, anche la possibilità di non concludere l'acquisto;
- **controlla il regolamento di condominio** e verifica che le spese condominiali siano state tutte pagate. In ambito condominiale assicurati anche che non ci siano lavori straordinari, che sono stati già deliberati e ai quali eventualmente non potrai più sottrarti;
- **controlla la corrispondenza tra lo stato dell'immobile e i dati che sono stati dichiarati a livello catastale.** In questo modo ti potrai assicurare anche sulla conformità urbanistica della casa che vuoi acquistare;
- **non dimenticarti di controllare se l'immobile è una donazione**, perché ti potresti ritrovare in situazioni molto complesse da gestire, se si verificasse ad esempio una revoca della donazione stessa.

Se stai valutando cosa fare e hai ancora qualche dubbio questo articolo fa al caso tuo: [Comprare Casa da Privato Senza Agenzia: Come Fare?](#)

## Passo numero 6: Cerca casa e seleziona le case che ti interessano

Ma come cercare casa? Come avere la possibilità concreta di trovare l'immobile più giusto che possa fare per te?

Ti consigliamo di non limitare la tua ricerca, ma di agire da più punti di vista.

Per esempio puoi consultare gli annunci sui giornali, puoi basarti sul passaparola, che spesso rivela delle occasioni molto interessanti, o puoi effettuare delle passeggiate nei quartieri in cui ti interessa comprare, per vedere se sono esposti dei cartelli di vendita.

C'è anche la possibilità di consultare diversi siti internet dedicati proprio alla compravendita di immobili.

Ma vediamo quali sono i siti web che puoi utilizzare a tuo vantaggio:

- **casa.it** - da anni opera nel nostro Paese e permette di cercare casa nelle compravendite. Anche chi non è un'agenzia può inserire i propri annunci. Si possono cercare le case per città, per indirizzo, per tipologia e per zona di riferimento;
- **immobiliare.it** - sia le agenzie che i privati possono mettere annunci di case in vendita su immobiliare.it. Il portale presenta informazioni dettagliate anche per le città o i quartieri a cui l'utente è più interessato;
- **idealista.it** - si basa su una ricerca semplice e veloce e soprattutto precisa nei minimi dettagli, per poter effettuare anche delle ricerche molto più complesse relative anche all'acquisto di un negozio o di un capannone;
- **trovacasa.net** - si basa su un motore di ricerca molto funzionale. Si può cercare infatti per regione, provincia, comune, tipologia di contratto, categoria e si possono aggiungere dei filtri avanzati;
- **case24.it** - con case24.it si possono consultare annunci di vendita in tutta Italia. Il punto di forza è costituito dall'opportunità di distinguere tra appartamenti, villette, case vacanze, per delle ricerche più dettagliate;
- **bakeca.it** - anche se non è un portale specializzato negli annunci immobiliari, anche qui si possono trovare offerte interessanti per le case in vendita, pertanto non è assolutamente da sottovalutare;

- **casaclick.it** - se vuoi acquistare una casa da privato, casaclick.it può fare al tuo caso sia dal punto di vista della quantità che della qualità. È possibile cercare anche locali commerciali;
- **subito.it** - subito.it è un sito generalista di annunci, ma ultimamente si sta concentrando molto sul settore immobiliare.

Non abbiamo ancora finito!

Ci sono altre **tre possibilità** che vogliamo indicarti!

Si rivelano molto utili le ricerche che puoi effettuare tramite i **siti internet delle agenzie immobiliari**.

Pertanto ti consigliamo di esplorare la sezione annunci online delle agenzie che si trovano nel territorio dove stai cercando casa e di **recarti presso le agenzie** dove potresti richiedere il catalogo con le specifiche delle case in vendita della città.

Inoltre può essere molto utile **iscriverti ad alcune newsletter di agenzie o siti immobiliari**, indicando la metratura dell'appartamento e la zona o il quartiere di tuo interesse, di modo tale che alcuni annunci ti arrivino tramite email e tu possa valutarli velocemente e rapidamente.

Una volta trovata la casa di tuo interesse potrai disiscriverti dalle newsletter. La cancellazione è un'operazione alquanto semplice e rapida.

Queste modalità di ricerca ti permetteranno di venire a conoscenza di tutti gli appartamenti o le case di tuo interesse e fare una prima scrematura importante.

## PARTE 2 - COME SCEGLIERE CASA



Dopo aver selezionato gli appartamenti o le case che ti interessa vedere sei pronto per fissare gli appuntamenti e cominciare a visitare le case di tuo interesse.

Prima di proseguire vogliamo darti una dritta!

Se fissi un appuntamento nel tardo pomeriggio o di sera e l'appartamento ti piace richiedi di poter fissare un altro appuntamento (di mattina) per poter valutare quanta luce prenda l'appartamento e cogliere l'occasione per rivalutare degli aspetti che ti sono sfuggiti durante la prima visita.

Prima di procedere alla proposta di acquisto è fondamentale visitare la casa 2 o 3 volte possibilmente portando con te un amico, un parente o ancora meglio un professionista.

Infatti per quanto la scelta della casa debba essere fatta in maniera razionale e lucida la componente motivazionale ha un gran peso e quando una casa ti fa innamorare è meglio che ci sia con te una persona emotivamente non coinvolta che possa fornirti altri spunti di modo tale da avere un quadro completo.

### Passo numero 7: Visita le case e non perdere di vista questi elementi

Quando vuoi comprare una casa, la scelta potrebbe essere tra un appartamento o una casa indipendente.

A seconda del punto su cui ricade la tua scelta, dovresti valutare alcuni elementi fondamentali.

Per ciò che concerne l'**appartamento**:

- valuta la **posizione** in cui è situata la tua abitazione;



- valuta se c'è l'**ascensore** oppure se manca;
- prendi in considerazione il **piano** in cui è situato l'appartamento;
- fai attenzione al fatto che l'entrata sia dal pianerottolo o se ci sia un ballatoio da percorrere;
- valuta i **metri commerciali** e i metri calpestabili;
- considera se ci sono **balconi** oppure se l'appartamento è privo di essi;
- valuta **quante esposizioni** ha l'appartamento e in particolare verifica la sua esposizione solare;
- verifica che non ci siano sui soffitti o sui muri delle **macchie** che possano destare sospetti;
- se hai intenzione di fare modifiche, valuta se l'appartamento si presta a dei **cambiamenti** (a quelli che vuoi tu);
- richiedi informazioni sul **riscaldamento** (centralizzato o autonomo?);
- raccogli informazioni su chi avrai come **vicini di casa**;
- prendi in considerazione le **condizioni generali** dello stabile di cui fa parte l'appartamento;
- cerca di risalire all'**anno** in cui è stato costruito il palazzo;
- informati sull'eventuale **delibera di lavori straordinari** nel condominio;
- valuta la presenza della **cantina** e della **soffitta**;
- verifica la **presenza** o meno di una **portineria**;
- verifica il **costo delle spese condominiali**;
- controlla la **rumorosità** della strada in cui è situato il palazzo.

Per ciò che riguarda la **casa indipendente**, invece, prendi in considerazione i seguenti elementi, per farti un'idea più precisa:

- valuta la **posizione** dell'abitazione;
- verifica l'**esposizione solare** della casa;
- controlla lo **stato interno e quello esterno** della casa;
- verifica che non ci siano **perdite** né all'interno né all'esterno;
- prendi in considerazione il numero di entrate di cui **dispone l'abitazione**;
- verifica se la casa ha un giardino, **balconi o terrazzi**;
- valuta i **metri commerciali** e quelli calpestabili;
- risalì all'**anno** di costruzione della casa;
- prendi in considerazione le eventuali **spese ordinarie** o i possibili lavori di manutenzione;
- valuta ciò che dovrai spendere per il **riscaldamento**;
- cerca di sapere più informazioni possibili sui tuoi **vicini**;
- verifica se c'è la presenza di un **custode**.

## Passo numero 8: Non perdere di vista queste valutazioni tecniche

Nell'acquistare una casa tieni anche in considerazione alcuni elementi tecnici che si rivelano essenziali, anche per avere un'idea precisa di eventuali lavori da apportare e per renderti conto se la documentazione relativa alla casa che intendi comprare sia regolare a tutti gli effetti:

- **richiedi le tabelle millesimali** - esse sono degli strumenti che indicano come debbano essere ripartite le spese relative alle parti comuni dello stabile all'interno del quale si trova l'appartamento in base al valore di ogni singola unità immobiliare. Per determinare questo valore si considerano vari fattori, come il piano e la metratura dell'appartamento;
- richiedi la **visura catastale** - la visura catastale è un documento molto importante, attraverso il quale puoi individuare i dati identificativi e reddituali dell'immobile, i dati delle persone a cui l'immobile è intestato, la mappa catastale e le planimetrie, con relative rappresentazioni grafiche, e gli atti di aggiornamento catastale. L'accesso a questi dati è pubblico ed è consentito a tutti;

Ti forniamo alcuni articoli per approfondire questo aspetto importante:

[Categoria Catastale: che cos'è, quanto pesa sulle tasse!](#)

[Calcolo valore catastale: che cos'è, come si calcola, quanto incide sul prezzo di acquisto...](#)

- richiedi la **visura ipotecaria** - con la visura ipotecaria hai la possibilità di capire se un soggetto risulta intestatario di beni immobili per mezzo della verifica delle trascrizioni anche contro la persona stessa. Quindi puoi controllare se sull'immobile ci sono delle ipoteche legali, giudiziali o volontarie;

In questo articolo ti spieghiamo bene che cos'è l'ipoteca:

[Ipoteca sulla casa: di cosa si tratta esattamente!](#)

- verifica che la **planimetria** depositata al catasto sia conforme alla condizione in cui si trova l'immobile. Potrebbe accadere infatti che ci siano delle irregolarità, quando le modifiche apportate all'abitazione non siano state comunicate e registrate presso il catasto;
- controlla la **classe energetica** e acustica dell'abitazione che intendi comprare. In particolare prendi visione dell'attestato di certificazione energetica e verifica a quale classe energetica appartiene l'edificio.

## Passo numero 9: Occhio ai costi generali

Se sei arrivato al passo numero 9, c'è una casa che ti piace e stai valutando se comprarla o no.

I costi generali sono molto importanti e non devono essere mai trascurati o presi alla leggera.

Ci sono varie voci che concorrono a determinare le spese che dovrai affrontare quando vuoi comprare un appartamento.

Per cui è importante che tu ne prenda visione in anticipo, anche per confrontare il tutto con il budget che hai a disposizione:

- valuta i costi delle **spese condominiali** - esse possono variare molto da un immobile ad un altro. Se i servizi offerti sono alla pari, bisognerebbe scegliere sempre gli immobili che danno la possibilità di pagare di meno;
- valuta le **spese per il riscaldamento** - queste ultime devono essere valutate con molta attenzione. Bisogna considerare quelle a livello condominiale, se vuoi acquistare una casa con riscaldamento centralizzato, ma anche a livello di classe energetica dell'immobile. Per esempio si può chiedere ai precedenti coinquilini una stima di ciò che spendevano per fare un rapido calcolo;
- verifica i **costi della portineria**, se è presente;
- considera l'eventuale **cambio di destinazione d'uso dell'immobile**. C'è naturalmente una grande differenza anche in termini di spese, se vuoi utilizzare un immobile per uso abitativo o a livello commerciale;
- tieni conto dell'eventuale **revisione catastale**
- inoltre valuta un eventuale **aggiornamento della planimetria dell'immobile**.

## Passo numero 10: Valuta bene i costi del condominio

Se vuoi o stai per comprare un appartamento. Conoscere e valutare i costi complessivi del condominio non basta.

E' una voce importante che va sempre valutata nello specifico e con attenzione.

Le spese condominiali infatti incidono molto sul budget, anche se devi tenere conto del fatto che in certi casi c'è anche la possibilità di risparmiare.

Per esempio si potrebbe adottare un ADSL condiviso e poi utilizzare il wifi, si possono decurtare le spese per la pulizia e per la portineria, in modo da affidarsi a società che facciano delle offerte convenienti.

Molto importante sarebbe anche puntare sull'efficienza energetica, riqualificando lo stabile o passando dal riscaldamento centralizzato a quello autonomo.

Se tutto questo non dovesse bastare, prova a valutare sensibilmente quanto potrebbero incidere altri fattori di cui adesso ti parliamo. Entra nello specifico, considera questi fattori:

- verifica se **tutti i condomini pagano le spese**, altrimenti le voci di spesa mancanti potrebbero gravare troppo sulle spalle degli altri condomini che invece pagano regolarmente;
- verifica che la **contabilità amministrativa del condominio sia corretta**, anche alcuni errori possono pesare troppo sulle spese condominiali;
- accertati sulla possibilità che nel condominio siano presenti **immobili venduti all'asta**;
- controlla se sono stati deliberati dei **lavori straordinari** a cui non potrai sottrarti nel momento in cui diventerai proprietario dell'immobile;
- valuta bene anche quali altri **lavori importanti** potrebbero essere deliberati in una prospettiva futura, come quelli che riguardano il rifacimento del tetto o delle cantine.

## Passo numero 11: Fai una stima del valore dell'immobile

A questo punto hai tutti gli elementi per fare da solo una stima del tuo immobile. Non sottovalutare questo passaggio, è fondamentale!

Cosa stai comprando? Qual è il suo valore?

Devi sapere esattamente cosa stai per comprare di modo tale che la trattativa sul prezzo possa essere gestita al meglio:

- **non fidarti soltanto dell'agenzia** - così facendo potresti correre il rischio di avere soltanto un parere unilaterale che a volte può anche non essere troppo imparziale;

- **calcola la superficie commerciale** - la superficie commerciale è un dato fondamentale di cui devi essere in possesso per fare una buona stima immobiliare. Essa include l'estensione dell'abitazione, i metri quadrati calpestabili, parte delle mura, parte dei balconi e dei terrazzi;

Questo articolo ti può essere d'aiuto: [Consistenza catastale di un immobile: come si calcola!](#)

- tieni conto di **quanto vale la tua casa al metro quadro** - per questo dato puoi fare riferimento a quelle informazioni di pubblico accesso, come quelle messe a disposizione dall'Agenzia delle Entrate o dalle agenzie immobiliari, per fare una stima approssimativa del valore dell'abitazione anche in base alla zona in cui è collocata;
- tieni conto degli altri fattori - alcuni parametri fondamentali possono aumentare o abbassare la stima immobiliare. Si tratta di fattori come il **piano, il seminterrato, il panorama, gli spazi comuni, i servizi e la qualità dell'immobile**;
- **rivolgiti ad un'agenzia indipendente** - spendendo circa 300-400 euro, si possono consultare alcune agenzie che sono specializzate nella stima immobiliare. L'operazione viene condotta da professionisti che non sono coinvolti nella compravendita. Per esempio fra le agenzie più note si possono citare quelle del Crif valutazione immobili.

Potresti avere ancora qualche dubbio! Per questo motivo ti proponiamo le seguenti letture:

[Come Valutare una Casa: Stima Immobiliare, Come Farla?](#)  
[Come valutare un immobile usato e nuovo!](#)

## PARTE 3 - COME COMPRARE CASA



In questa terza parte, analizziamo tutti i punti e i passaggi utili per comprare casa senza commettere errori. Pertanto continua a percorrere i tuoi passi!

### Passo numero 12: Richiedi il mutuo

La faccenda comincia a farsi seria! Sei arrivato al passo numero 12 e devi scegliere il mutuo. Cominciamo dall'inizio!

Ti sarà capitato un po' di volte di cercare su internet "**cerco casa da comprare**" e in contemporanea chiederti a quanto potrebbe ammontare la rata del mutuo e quanti soldi potresti o dovresti chiedere in banca.

In effetti comprare casa senza mutuo non è una scelta sempre possibile, anche perché le spese per comprare casa non sono poche.

Fra queste spese ci sono anche le tasse da pagare sull'immobile acquistato e l'onorario del notaio per il rogito.

Ti parliamo del rogito nel passo **numero 18**.

Rivolgersi ad una banca o ad una compagnia finanziaria per richiedere un finanziamento è un'operazione che fanno la maggior parte delle persone.

Vediamo come funziona nello specifico!

Generalmente le banche tendono a concedere l'**80%** della somma del valore di mercato dell'immobile, ma in certe condizioni è possibile ottenere anche dei prestiti al 100%, che sicuramente rendono più facile l'operazione del comprare casa, ma che si caratterizzano per avere dei tassi di interesse più alti.

La banca stabilisce un piano di ammortamento, che prevede delle rate da pagare mensilmente per restituire la somma ricevuta.

Come funziona esattamente il piano di ammortamento te lo spieghiamo qui:

**[Ammortamento mutuo: come si fa e a cosa serve!](#)**

Oltre alla somma erogata bisogna restituire anche dei soldi in più previsti dai tassi di interesse collegati al mutuo.

Conviene sempre fare delle differenti proposte di preventivo delle varie banche per poi decidere al meglio, considerando che ci possono essere **[tassi di interesse fissi](#)** o **[variabili](#)**, di cui disporre tenendo conto anche della propria condizione economica.

Inoltre è necessario informarsi e capire bene quali sono i mutui che una banca propone e fare le giuste comparazioni.

Le variabili che entrano in gioco sull'aspetto finanziario sono tante, ma scegliere il mutuo che fa al caso tuo non è impossibile.

Approfondire questo argomento è fondamentale e in questa pagina puoi trovare tutte le informazioni che ti servono: **[MUTUI](#)**

## **Passo numero 13: Valuta anche il leasing**

Molti non lo fanno!

Ma le operazioni finanziarie sono molto soggettive ed è importante fare la scelta giusta per questo noi ti mettiamo in evidenza anche la possibilità del leasing.

Quando si vuole comprare casa, bisogna considerare anche eventuali agevolazioni di cui è possibile disporre.

Ad esempio con il leasing i giovani che hanno meno di 35 anni di età possono usufruire di alcune agevolazioni fiscali non indifferenti.

Comprare casa in leasing è una procedura che è stata approvata con la Legge di Stabilità 2016 e si rivolge soprattutto a chi non può permettersi la stipula di un mutuo ipotecario tradizionale.

L'operazione si chiama anche locazione finanziaria e consiste nel ricevere un finanziamento in modo che una banca o un intermediario finanziario acquistino o facciano costruire un immobile scelto dal cliente.

Poi il cliente può utilizzare l'immobile per un certo periodo di tempo, pagando un canone mensile.

Dopo la scadenza del contratto di leasing finanziario, il cliente che ha abitato la casa ha due possibilità.

Può decidere di riscattarla al prezzo prestabilito e che di solito è inferiore a quello di mercato oppure può restituire indietro l'immobile.

In alternativa a queste due opportunità può decidere di chiedere al concedente di **rinnovare il contratto**, portando avanti le stesse condizioni economiche o proponendone delle nuove.

Ci sono dei particolari requisiti da rispettare per ottenere il leasing, che corrispondono a delle clausole particolari e obbligatorie.

Se il cliente si ritrova in difficoltà economica, può essere bloccato il pagamento del **canone mensile per 12 mesi**, a patto che a questo espediente si ricorra soltanto una volta per tutta la durata del contratto.

Se alla fine della locazione finanziaria l'immobile non viene lasciato dal cliente che non paga nemmeno il prezzo del riscatto, possono essere applicate le tradizionali procedure di sfratto.

I giovani che hanno meno di 35 anni e che hanno un reddito inferiore a 55.000 euro possono avere la possibilità di non pagare più di 8.000 euro all'anno. Inoltre per questi soggetti il riscatto finale non può superare i 20.000 euro.

Il **contratto di leasing** è flessibile e molto vantaggioso, può essere applicato anche per l'acquisto della prima casa, è molto più dinamico rispetto al mutuo tradizionale, perché si possono modificare in corso d'opera l'importo del canone e del riscatto finale e inoltre consente di coprire il 100% del valore dell'immobile e in più anche l'eventuale arredamento necessario.

Tra l'altro i costi notarili per il leasing sono minori rispetto a quelli da sostenere per la richiesta di un mutuo ipotecario.

Proprio per questo il leasing può essere una buona soluzione specialmente per le giovani coppie che non possono contare su una situazione finanziaria molto stabile.

## **Passo numero 14: Scegli il notaio**

La figura di un notaio è essenziale per presenziare al rogito.

L'atto di compravendita è un atto ufficiale, per cui è necessaria la presenza di un pubblico ufficiale, in modo che entrambe le parti possano essere tutelate.



Il notaio svolge la funzione di una figura imparziale, specializzata nell'argomento, che svolge il suo operato a garanzia che tutto avvenga in maniera regolare, rispettando le norme di legge.

Ma come fare a scegliere il notaio? Di quali criteri tenere conto?  
Prova a considerare i seguenti elementi:

- **richiedi più preventivi** - consulta più di un notaio e da ciascuno di essi fatti fare un preventivo, in modo che tu possa scegliere quello più conveniente. In effetti l'onorario del notaio è una delle voci di spesa più consistenti nell'acquisto di una casa, quindi meglio tenerne conto preventivamente;

Inoltre se non sai da dove partire per scegliere un notaio puoi consultare il sito del notariato.it tramite il quale potrai risalire all'elenco dei notai della tua città.

- **scegli un notaio consigliato da amici o parenti** - se alcuni tuoi amici o parenti si sono trovati bene con un notaio, sicuramente sapranno consigliarti al meglio e indirizzarti verso la figura più giusta che possa fare anche al caso tuo.

## Passo numero 15: Cosa puoi chiedere al notaio

Ricordati che il notaio rappresenta una figura di riferimento, anche per chiedere alcune informazioni fondamentali di cui avrai bisogno all'atto della compravendita.

Inutile dirti, che il notaio sa cosa deve fare, ma in ogni caso ti indichiamo quali aspetti puoi valutare o puoi richiedere.

Ecco tutto ciò che puoi chiedere o su cui puoi prestare attenzione:

- **esecuzione delle visure catastali e ipotecarie** - il notaio può accertare quali sono i dati catastali di riferimento dell'immobile e può verificare se sulla casa esistano delle ipoteche;
- **calcolo del preventivo dei costi** - è proprio il notaio stesso che ti può fornire un preventivo dei costi legati all'acquisto dell'abitazione, in modo da verificare se le spese corrispondano al tuo budget di riferimento;
- **stipula del preliminare** - il [preliminare](#) è una specie di atto preventivo, attraverso il quale le due parti si impegnano in un accordo per arrivare alla stipula vera e propria del rogito in un secondo momento. Anche il preliminare si stipula in presenza del notaio;

- verifica della rendita catastale per **Imu, Tasi** e **Tari** - l'Imu, la Tasi e la Tari sono delle tasse che si pagano in base alla rendita catastale dell'immobile. Per sapere preventivamente quanto pagherai, chiedi al notaio di effettuare una verifica sulla rendita catastale;
- **verifica degli impianti;**
- **valutazione della perizia** richiesta per accertare la regolarità edilizia dell'immobile;
- **verifica di eventuali vincoli** a cui è legato l'immobile, come possono essere l'usufrutto o l'ipoteca;
- **verifica di mancati pagamenti sulle spese di condominio** - il notaio può accertare anche se il precedente proprietario non ha pagato alcune rate delle spese di condominio. In questo modo, se si riscontrano degli arretrati, si possono far pagare prima della stipula del rogito.

## Passo numero 16: Fai la proposta di acquisto

La proposta di acquisto è quella che fa l'acquirente ed è rivolta al venditore.

Si tratta di proporre un determinato prezzo per l'acquisto dell'immobile. Con la proposta di acquisto, l'acquirente è obbligato poi ad andare avanti nell'atto di compravendita, qualora il venditore l'accettasse.

Il venditore, invece, non è assolutamente vincolato, perché è libero di decidere di accettare la proposta oppure no, rivolgendosi per la vendita dell'immobile ad una terza persona.

Ma di quali elementi importanti bisogna tenere conto nel fare una proposta di acquisto? Puoi considerare i seguenti consigli:

- fai in modo che il venditore ti dia la **copia dell'atto di acquisto dell'immobile**, in modo da verificare tutti gli aspetti urbanistici e catastali relativi alla casa che vuoi comprare;
- informati sull'eventuale **esistenza di ipoteche**;
- chiedi al venditore i dati che si riferiscono alle autorizzazioni edilizie e il certificato di agibilità;

- accertati che non ci siano **spese in sospeso**, come per esempio i costi condominiali;
- fai in modo di ricevere una **copia del regolamento condominiale**, per verificare eventuali limitazioni e per individuare quali sono le parti comuni;
- verifica il perfetto **funzionamento di tutti gli impianti**. Richiedi anche le varie certificazioni che si riferiscono proprio agli impianti energetici;
- **richiedi al notaio un preventivo** del costo totale dell'operazione di compravendita.

Vogliamo darti ancora un consiglio!

Se per comprare casa hai richiesto un mutuo puoi pensare di inserire una clausola sospensiva nella proposta di acquisto legata al mutuo. Questo particolare non è assolutamente da sottovalutare e spesso è molto utile.

Ti indichiamo l'articolo in cui ti spieghiamo come funziona e come si fa: [Proposta di acquisto condizionata: che cos'è, come compilarla e tutte le clausole!](#)

## Passo numero 17: Tratta sul prezzo! Ecco su cosa devi puntare!

Arriva anche il momento in cui, dopo aver fatto la proposta di acquisto, ti ritroverai a trattare con il venditore sul prezzo della casa che ti interessa.

Ma come fare per convincere il venditore a rivedere il prezzo che aveva chiesto inizialmente e ad abbassare il tiro?

Innanzitutto ti facciamo una premessa.

Se hai seguito tutti i nostri passi e hai richiesto al venditore informazioni riguardo gli elementi che ti abbiamo indicato nei passi numero: 7-8-9-10 hai raccolto informazioni importanti e agli occhi del venditore sei **“un acquirente che sa comprare casa”**. Un buon bigliettino da visita che ti metterà in una condizione favorevole.

Per trattare il prezzo i fattori sui cui puntare sono:

- l'**esposizione** - si potrebbe abbassare il prezzo di una casa che si affaccia su un solo lato o che ha soltanto la possibilità di sporgersi su un cortile interno;

- l'**ubicazione** - il punto in cui è collocato l'immobile può essere anche lontano dai mezzi pubblici o dai servizi più importanti oppure può trovarsi vicino ad una strada molto trafficata. Anche questi sono fattori che possono spingere per un abbassamento del prezzo;
- le **condizioni dell'immobile** - se l'immobile ha bisogno di una ristrutturazione, puoi far presente tutte le spese che dovrai sostenere;
- i **vicini di casa** - anche avere pochi vicini di casa, seppur garantisce una certa tranquillità, può far costare di più le spese condominiali, un altro motivo in più per ottenere lo sconto sul prezzo;
- la **presenza o l'assenza dell'ascensore** - un'abitazione che si trova ad un piano alto in un immobile che manca dell'ascensore potrebbe far abbassare il prezzo di vendita;
- il piano basso - una casa collocata ad un piano terreno o rialzato potrebbe far ottenere un forte sconto sul prezzo;
- la **classe energetica** - i consumi di una casa rappresentano un fattore molto importante che può incidere sul budget familiare. Proprio in considerazione della certificazione energetica, si possono ottenere dei ribassi sul prezzo di vendita iniziale;
- le **dimensioni** - a seconda che si tratti di un monolocale o di un immobile medio-grande, si può avere un margine di trattativa sul prezzo;
- la **distribuzione degli ambienti** - un altro fattore che può permettere di trattare sul prezzo è costituito dalla distribuzione dei vari ambienti domestici: stanze più o meno grandi a seconda della funzionalità possono anche far scendere il prezzo;
- **Prezzo dell'immobile gonfiato** – questo fattore è importantissimo. Un'immobile messo in vendita, nella maggior parte dei casi, si caratterizza per avere un prezzo gonfiato. Il prezzo infatti viene quasi sempre deciso dal padrone di casa e non da un professionista esperto. Proprio per questo motivo abbiamo insistito molto in questa guida sull'importanza del valore reale dell'immobile che stai comprando. Se vuoi trattare sul prezzo devi sapere quanto vale realmente la casa che vuoi comprare.  
Pertanto tra le motivazioni che ti portano a proporre un prezzo più basso di quello proposto potrai indicare il prezzo reale dell'immobile.  
Mi raccomando non esagerare!  
Cerca di essere preciso e razionale e non fare un'offerta che non sta in piedi.  
Rischi di bruciare un'occasione per comprare la tua casa al giusto prezzo.

## Passo numero 18: Sei arrivato al rogito

Il rogito notarile è detto anche atto di compravendita.

Si tratta del documento ufficiale, mediante il quale si ha il passaggio di proprietà dell'immobile.

Anche in questo caso devi tenere conto di alcuni fattori importanti. Esaminiamoli uno ad uno:

- **perché fare il rogito dal notaio** - il notaio svolge un ruolo fondamentale, quello di pubblico ufficiale e quello di figura a garanzia dell'interesse di entrambe le parti in modo imparziale. Bisogna recarsi dal notaio anche quando si richiede un mutuo per l'acquisto di una casa;
- **quali documenti presentare al notaio** - al notaio bisogna presentare un documento di riconoscimento, il codice fiscale, il certificato di libero stato, la copia dell'atto di separazione dei beni (per chi è sposato), l'atto di provenienza della proprietà dell'immobile, l'eventuale dichiarazione di successione, la copia del contratto preliminare, il certificato catastale;
- **che cosa pagare all'atto del rogito** - nel momento in cui si fa un atto di compravendita si devono pagare l'Iva, le imposte di registro e l'onorario del notaio. Nel caso in cui si è richiesto un mutuo, si deve pagare lo 0,25% per un finanziamento su una prima casa e il 2% nel caso di una seconda casa.

## Passo numero 19: Per chi vuole comprare casa all'asta

Il passo numero 19 può essere di tuo interesse se vuoi valutare di comprare una casa all'asta.

Pertanto ti forniamo informazioni che possono esserti d'aiuto.

Partiamo dall'inizio!

Si ricorre all'asta giudiziaria, disposta appositamente tramite un'ordinanza del giudice, generalmente in seguito ad un pignoramento.

Quando si richiede un mutuo, la banca che eroga la somma di solito mette un'ipoteca sull'immobile.

Tutto ciò serve a dare all'istituto bancario la garanzia sui soldi che ha messo a disposizione del mutuatario.

Tuttavia si dovrebbe tenere conto del fatto che poi è necessario riuscire a rimborsare le rate mensili.

Se per un motivo o per un altro, anche per un cambiamento improvviso delle proprie condizioni economiche e lavorative, non si hanno più i soldi per restituire le somme prese in prestito, allora la banca fa valere l'ipoteca e prende a sé la casa, togliendola al proprietario.

Successivamente provvede a venderla all'asta, per recuperare i soldi che ha dato con il mutuo.

La vendita all'asta può avvenire **con incanto o senza incanto**.

Sono delle procedure leggermente differenti, che riguardano soprattutto la gestione delle offerte proposte dai potenziali acquirenti.

È il giudice a stabilire, dopo aver esaminato le varie offerte depositate presso la cancelleria del tribunale, a chi viene assegnato l'immobile.

Approfondimenti importanti puoi trovarli in questi articoli:

- [Asta con incanto: di cosa si tratta e come funziona!](#)
- [Asta senza incanto come funziona?](#)

È possibile anche [comprare casa all'asta tramite agenzia](#).

Le procedure fondamentalmente non cambiano di molto e generalmente comprare casa all'asta può essere un buon affare per l'acquirente, specialmente se le prime volte l'asta va deserta e il giudice si ritrova ad abbassare il prezzo base da cui parte la compravendita dell'immobile.

Non dimentichiamo comunque che ci si può ritrovare a **comprare all'asta con rischi** di non poco conto.

I pericoli soprattutto riguardano la situazione in cui il debitore debba dei soldi nei confronti di più creditori e in questo caso bisogna vedere i vari gradi dell'ipoteca a che cosa corrispondano.

Un altro rischio che si può correre infatti è rappresentato dall'eventuale pretesa di soggetti terzi.

Inoltre ci si può ritrovare nella situazione di [comprare casa all'asta occupata dall'esecutato](#).

In questo caso le procedure potrebbero essere anche più complesse rispetto a quelle previste inizialmente.

Per cui anche quando si vuole comprare casa all'asta bisogna prestare preliminarmente molta attenzione, considerando pro e contro.

Affidati ad un consulente specializzato di modo tale che anche in questo specifico caso comprare casa possa essere un'operazione sicura.

## **Passo numero 20: Gli errori che non devi commettere**

Se vuoi comprare casa, tenendo conto anche della possibilità di [vendere e comprare casa contemporaneamente](#), devi fare attenzione a non commettere alcuni errori fondamentali.

Ti indichiamo quali sono gli errori più comuni.

Tra i più comuni sicuramente c'è il fatto di non fare bene i conti, specialmente se non si possiede una buona cultura finanziaria.

Molti per esempio non sanno che al prezzo dell'immobile bisogna aggiungere **altre spese**, per il pagamento dell'Iva, se si compra casa da un costruttore, l'imposta di registro e le imposte catastali.

Molti fanno anche l'errore di non fare bene i conti sul mutuo che richiedono, non considerando bene le condizioni imposte dalle banche per erogare le somme di denaro.

E poi ci sono le imposte e le spese extra, come quelle condominiali, o gli eventuali lavori di manutenzione che è necessario apportare.

Se si richiede un mutuo in banca con il tasso variabile, non si deve fare l'errore di non considerare l'andamento dell'Euribor, fattore decisivo per determinare di volta in volta l'importo delle rate da pagare.

Molti fanno anche l'errore di **comprare casa pensando che i prezzi aumentino sempre**. Eppure l'andamento del mercato immobiliare è sempre molto suscettibile di variazioni, per cui questo aspetto non è così scontato.

Un altro errore può essere quello di non negoziare il prezzo fino in fondo, infatti alcuni potenziali acquirenti scartano immobili nei confronti dei quali hanno un certo interesse perché pensano di non poter trattare sul prezzo.

Eppure bisognerebbe considerare sempre che esiste la possibilità di offerte e controfferte, anche a metà trattativa.

Alcuni fanno anche l'errore di voler speculare sulla casa.

E' sicuramente possibile, ma non quando si tratta della prima casa.

Se vuoi comprare la prima casa per andarci a vivere non puoi pensare di specularci su di sicuro non nel breve periodo.

E' invece possibile fare un buon acquisto comprando al giusto prezzo di mercato di modo tale che se i prezzi dovessero aumentare e tu volessi rivenderla potresti guadagnarci SU.

E' un'ipotesi da considerare, ma non una certezza.

Inoltre, per non cadere in errore, bisognerebbe sempre considerare se vale la pena vivere in affitto.

Infine, sempre per non sbagliare, è bene essere informati anticipatamente delle tasse da pagare sulla casa che si acquista, per non ritrovarsi in situazioni spiacevoli nel tempo.