

Comprare Casa: guida, suggerimenti e consigli utili.

Scopri cosa devi sapere prima di comprare casa, Guida e consigli utili per comprare una casa e per l'acquisto di immobili in genere.

- Spesso ci si affida ad una agenzia immobiliare per l'acquisto o la vendita di una casa, di un immobile o di un terreno in genere, ma prima di firmare contratti, mandati, preliminari di acquisto o di vendita e soprattutto prima di affidargli del denaro, è bene informarsi sulla serietà e correttezza professionale dell'agente immobiliare.
- L'agente immobiliare deve essere iscritto all'albo dei mediatori e si può verificare facendo una semplice visura presso la locale Camera di Commercio.
- Gli agenti immobiliari iscritti a tale albo hanno diritto alla provvigione in caso di sottoscrizione di un preliminare d'acquisto.
- La provvigione di solito è del 2% del prezzo effettivamente pagato per l'immobile ma è comunque negoziabile tra le parti.

- Si consiglia di evitare di firmare clausole che prevedano una proroga tacita dell'incarico affidato al mediatore.
- E' importante conoscere più informazioni possibili sul venditore, soprattutto la sua situazione patrimoniale e reddituale, sapere se è un privato o in imprenditore, se è socio di Snc o Srl, se ha fallimenti alle spalle o in corso; tali informazioni possono essere reperite sempre tramite la Camera di Commercio o magari la propria Banca di fiducia e magari in modo tradizionale, chiedendo in giro a parenti, amici, conoscenti e colleghi di lavoro.
- Prima di firmare un preliminare di acquisto dove spesso la controparte è l'agenzia immobiliare è bene accertarsi che la stessa abbia veramente il mandato del venditore, inoltre bisogna farsi lasciare una copia originale del documento e prima di firmarlo bisognerebbe sottoporlo al proprio legale di fiducia.
- Bisogna far annotare il contratto preliminare di acquisto presso il libro fondiario istituito dal 1997, questo tutela l'acquirente da possibili truffe o fallimenti in quanto permette di essere dichiarato proprietario dell'immobile se altri si presentassero con altre richieste.
- Molto spesso è richiesto dal venditore o dall'agenzia il pagamento di un acconto o di una caparra alla sottoscrizione del contratto preliminare, è possibile comunque concordare una clausola di recesso se magari si ha qualche dubbio sull'acquisto.
- Se l'immobile è stato ereditato dal venditore tramite una successione, verificare che siano state pagate completamente le imposte di successione.
- Di solito l'importo dichiarato nel rogito è inferiore a quello pagato realmente e questo, per pagare meno tasse sull'acquisto dell'immobile ma, in caso di controversia legale, l'acquirente dovrebbe dimostrare la cifra che ha pagato realmente altrimenti farebbe fede per eventuali rimborsi quella dichiarata nel rogito.
- In caso non ci sia una fidejussione bancaria, si consiglia di pagare l'intero importo solo alla sottoscrizione del

rogito e bisogna farsi rilasciare ricevuta del pagamento dal venditore, in caso di pagamento con assegno intestarlo sempre al venditore con la clausola non trasferibile, fotocopiare gli assegni e farli firmare per ricevuta dal venditore.

Acquistare una casa in costruzione.

- Se si decide di acquistare una casa sulla carta, cioè una casa in costruzione, la prima cosa da fare è richiedere la concessione edilizia rilasciata dal comune e l'ultimo progetto approvato per verificare l'esistenza delle autorizzazioni.
- Fare attenzione se il terreno non è di proprietà del costruttore ma magari ne ha in concessione solo il diritto di superficie, come nel caso delle Cooperative che ricevono la concessione dai Comuni, alla scadenza di questa, il terreno e le case costruite sopra tornano di proprietà del Comune.
- Se costruisce una cooperativa i prezzi sono più bassi perchè per legge non possono superare un tetto massimo fissato dal Comitato per l'Edilizia Residenziale.
- Le imprese costruttrici dopo il 21/07/05 ai sensi della legge del 2 agosto 2004, n. 210 e del relativo decreto legislativo 122/2005, hanno l'obbligo di garantire agli acquirenti una polizza assicurativa contro i vizi con validità decennale e una fideiussione bancaria che assicuri il pagamento degli acconti o delle rate con validità fino alla sottoscrizione del rogito.
- Questa assicurazione serve a tutelare l'acquirente da possibili fallimenti di una ditta costruttrice, per chi non

rientrasse in questi vantaggi è comunque consigliabile di farsi rilasciare una fidejussione bancaria, cioè un impegno della banca a tutelare economicamente l'acquirente.

- Il vantaggio di acquistare una casa in costruzione è che il prezzo è normalmente più competitivo, si paga l'Iva agevolata al 10%, si possono effettuare modifiche alla disposizione delle stanze in base alle proprie esigenze e i pagamenti possono essere effettuati all'avanzamento dei lavori.

Consigli pratici per la scelta e l'acquisto di una casa.

- Visitate la casa più volte, magari in compagnia di amici, parenti e tecnici di fiducia in grado di vedere quello che i vostri occhi, magari abbagliati dall'emozione di comprare casa, non vedono.
- Scegliete diversi orari in modo da verificare la luminosità delle stanze, la temperatura ambiente, il rumore o cattivi odori provenienti dall'esterno.
- Pensate alla disposizione delle stanze e alla possibile sistemazione dei mobili, spostare pareti e relativi impianti comporta una spesa notevole, magari dei mobili che avete già nella vostra casa attuale, se le stanze non hanno metratura razionale o standar, potrebbe essere necessario dover comprare nuovi mobili, ad esempio nella casa attuale si hanno degli armadi molto alti che sulla nuova stanza non entrano.
- Esaminate con attenzione lo stato degli impianti idraulici, elettrici e di riscaldamento, degli infissi, dei pavimenti, dei sanitari e della situazione dello stabile in generale.
- Controllate i dintorni dell'alloggio per individuare nelle vicinanze aspetti positivi e negativi, come la presenza di

aree verdi, mezzi pubblici, supermercati, parcheggi, strade di facile transitabilità o magari attività rumorose quali locali notturni e ritrovi o fabbriche.

- Se si tratta di un immobile in un condominio, incontrate l'amministratore , per leggere il regolamento del condomino e conoscere eventuale restrizioni, per avere un quadro delle spese condominiali da sostenere e della situazione dei pagamenti per il proprio subentro infatti , chi subentra nell'acquisto di un alloggio, per legge è obbligato solidalmente con il precedente proprietario al pagamento delle spese per l'anno in corso e per quello precedente.
- La planimetria della casa deve corrispondere con quella registrata all'ufficio del Catasto, salvo eventuali condoni edilizi in corso.
- Uno dei primi controlli è quello di verificare l'esistenza di ipoteche, gravami, servitù sull'immobile presso l'ufficio del registro, catasto e conservatoria dei registri immobiliari.

Riepilogo consigli e suggerimenti.

- Scegli la casa con calma può essere la spesa della vita;
- Esplora con attenzione dentro, fuori ed i dintorni;
- Controlla i documenti della casa;
- Chiedi informazioni sul venditore;

- Verifica la professionalità dell'agente immobiliare intermediario;
- Leggi con attenzione ciò che firmi;
- Non firmare ciò di cui non sei sicuro di aver capito bene il significato;
- Versa una caparra minima e tieni una ricevuta quietanzata;
- Fai trascorrere meno tempo possibile dal compromesso al rogito;
- Tieni una ricevuta quietanzata del saldo da intestare sempre al venditore;
- Rivolgiti al tuo legale ed al notaio di fiducia.

Non dimenticare che ...

- trattare con un agente immobiliare l'acquisto di una casa anche se aver firmato nulla può comportare l'obbligo del pagamento della provvigione anche per quegli annunci che trovi su portali immobiliari o su riviste immobiliari;
- se un agente immobiliare ti accompagna a visitare una casa e poi, successivamente concludi l'acquisto anche senza più il suo intervento, potrebbe essere dovuta una provvigione;
- una volta stipulato un compromesso tramite l'agenzia immobiliare, anche se poi rinunci all'acquisto, la provvigione potrebbe essere dovuta;

- la provvigione è dovuta solo agli agenti regolarmente iscritti all'albo;
- se vendi casa e dai mandato a più di un'agenzia fai attenzione potrebbero richiedere comunque una provvigione anche senza aver effettuato la vendita.

Guarda anche le altre guide di [Corriereimmobiliare.com](https://www.corriereimmobiliare.com)

- **Mutuo casa: guida ai mutui e calcolo del preventivo gratuito.**
- **Comprare Casa: guida consigli e suggerimenti per evitare brutte sorprese.**
- **Vendere Casa: Scopri cosa devi sapere prima di Vendere casa.**
- **Assicurare Casa: preventivo gratuito online.**