

NIENTE
PANICO

GUIDA ALL'ACQUISTO DI CASA TUA

La guida che devi avere sempre
sotto mano per "COMPRARE BENE"
la tua futura casa.

Alessandrin Giada



ACQUISTARE CASA IN SICUREZZA

Tutto quello che c'è da sapere per essere **sicuri di non cadere nella buia e profonda fossa scavata dal **cattivissimo** Sig. "**NonLoSapevo**"**

Con questo manuale potrai affrontare ogni passo verso l'acquisto della tua nuova abitazione percorrendo una strada illuminata, ben asfaltata e senza buche...

Trovare la casa dei propri sogni non è un'impresa semplice, anzi forse è più facile trovare l'anima gemella della casa perfetta.

Ma quando la incontri non ci sono dubbi, è senz'altro lei.

E se anche non rispecchia esteticamente quello che avresti sempre desiderato, se ha pure qualche aspetto del carattere che mette a dura prova la tua pazienza, se corrisponde più a quello che pensavi non avresti mai potuto accettare, in ogni caso, ti ritrovi con la consapevolezza di non volere nessun'altra persona al tuo fianco.

Con la tua *casa gemella* sarà lo stesso.

Così potrebbe capitarti che tutto quello che fino all'immobile precedente rappresentava un problema insormontabile -PUFH! come per magia dissolto nel nulla e...

- Anche se non è in centro va bene lo stesso
- Anche se non ha il secondo bagno va bene lo stesso
- Anche se non ci entra l'armadio a 6 ante va bene lo stesso

È successo anche a me.

La casa in cui vivo, e che ho acquistato, ha poco a che vedere con l'idea di immobile che avevo in testa quando ho deciso di comprare casa.

Per il mio bisogno di sicurezza e per la razionalità che mi caratterizza volevo un appartamento con le due camere da letto, due bagni, un comodo terrazzo e il garage.

A parer mio caratteristiche basilari per non avere problemi se mai avessi deciso di rivendere in un ipotetico futuro o di metter su famiglia lì dentro.

E invece sai com'è andata a finire?

Ha prevalso l'emozione alla ragione.

La mia casa infatti è una semplice mansarda, con una stanza da letto e solo un piccolo bagno senza garage e al quarto piano.

Quando l'ho vista mi sono innamorata e al diavolo tutti i pensieri razionali basati sui *se* e sui *ma*.

Quell'appartamento me lo sono sentito mio fin da subito e con mille avversità me lo sono comprato.

Hai letto bene, con mille avversità.

I problemi che ho incontrato nell'acquisto non sono stati pochi te lo garantisco, e nonostante io sia del settore non mi è stato facile venirne a capo.

Permessi presentati ma mai concessi dal Comune, metri che non coincidevano tra il reale e il catasto, accatastamenti fatti senza autorizzazioni... un disastro.

Ma lo volevo e non c'erano storie. Doveva essere mio.

Quante volte mi son sentita dire che non ne valeva la pena e di ritirarmi dall'acquisto, ma alla fine la mia testardaggine mi ha premiata ed è andato tutto bene nonostante il rischio di ritrovarmi con parecchi problemi da gestire. È anche vero che l'immobiliare è il mio settore e quindi sapevo come muovermi.

In ogni caso, a distanza di anni quando ci ripenso ricordo me stessa con ammirazione perché non lo so se a oggi lo rifarei... ma credo proprio di sì. E sai perché?

Perché è questo quello che succede quando sei innamorato.

Rischi contro tutto e contro tutti, i tuoi occhi si riempiono di ottimismo e non ascolti più nessuno. Piace a te e questa è l'unica cosa che conta.

La casa però è un bene materiale molto costoso, frutto di chissà quali e quanti sacrifici, e per questo merita sempre una doverosa analisi.

Vedi, potrebbe succedere che mentre i tuoi occhi ammaliati puntano carichi di entusiasmo l'orizzonte non fanno caso a quella serpe velenosa pronta all'attacco che hai proprio sotto ai tuoi piedi.

Ho reso l'idea?

Per gli immobili l'innamoramento è molto più pericoloso.

Se per un acquisto sbagliato perdi tutti i tuoi risparmi non credo funzionino frasi come *"morto un papa se ne fa un altro"* oppure *"occhio non vede cuor non duole"*

Qui se perdi i tuoi soldi ti ritrovi a doverti affidare a un avvocato che sognerai la maggior parte delle tue bianche notti...

Sei d'accordo con me in questo?

Ora lascia che ti racconti la storia di Luisa che averla resa pubblica sarebbe diventata una storia di punta di Barbara D'Urso.

Luisa è una signora sola, senza figli, ha 56 anni e con un lavoro che le permette di portarsi a casa un piccolo stipendio che le consente di vivere facendo attenzione.

Per andare a lavoro usa la sua vecchia auto, una Lancia di 14 anni con 300.000km sotto le ruote. Un bel giorno succede che non si mette più in moto. Prevedibile. Decide di acquistarne una nuova.

Non disponendo però di liquidità decide di farsi un semplice finanziamento. Un debito che seppur relativamente basso ha reso Luisa molto ansiosa.

A distanza di circa due mesi, perde il lavoro.

Entra in crisi. Non sa più come fare per far fronte a quel debito.

Da qui la decisione di vendere la casa. Con il ricavato ne avrebbe acquistata una di più piccola e si sarebbe tenuta qualche soldo in banca per far fronte alle spese.

Decide di vendere senza l'aiuto di un professionista così poteva risparmiare i soldi dell'agenzia.

Dopo qualche settimana arriva una giovane coppia che si mostra parecchio interessata all'acquisto.

Luisa era al settimo cielo il giorno del preliminare, per lei significava la soluzione a un problema che la teneva sveglia la notte e un nuovo inizio.

In realtà, era solo il principio di un incubo.

L'atto notarile nascondeva un'incognita che la stessa proprietaria, Luisa, non conosceva. Una dicitura che rimandava a una vecchia servitù di passaggio, ancora esistente, che attraversava la proprietà oggetto di vendita.

Luisa non conosceva l'esistenza di questa servitù. Quando aveva acquistato la casa neanche lo ha ascoltato il notaio leggere perché in assoluta buona fede.

Il problema è che i ragazzi per questo motivo non volevano più acquistare. Come dar loro torto. Stavano per acquistare una casetta con il giardinetto privato ma attraversato da un diritto di passaggio a favore di altre persone residenti più avanti nella via. Al loro posto avrei fatto lo stesso, mi sarei ritirata.

Luisa però aveva già speso parte della caparra.

Immagina ora la tensione.

Lei da una parte che già preda dell'ansia per risolvere un problema si ritrova ad averne uno di ben più grande, e dall'altra due ragazzi che hanno consegnato gli unici risparmi a una cara signora che non si sa neanche se riuscirà a darglieli indietro data la precarietà in cui si ritrova.

Tutto per non aver letto bene la documentazione. Tutto per quel preliminare che non prevedeva e non citava vincoli.

È passato un anno e la situazione non si è ancora risolta.

I ragazzi non hanno ancora coronato il loro sogno di acquistare casa e forse mai più lo faranno e Luisa prende dei farmaci per restare calma.

Mi ripeto, tutto per non aver prestato attenzione ai documenti. Una svista che sotto l'occhio scrupoloso di un professionista sarebbe di certo uscita.

E quando si cade in errori come questo non c'è neanche da farsene una colpa e i motivi possono essere:

- Mancanza di informazione, tu pensi sia sufficiente quello che credi e invece non sai che con l'ultima normativa le cose sono cambiate.

- Semplici distrazioni, si crede sia più facile di quello che è e si rischia di non dare particolare attenzione ai dettagli

- Ingenuità nel riporre la fiducia nel professionista sbagliato, perché non si va a guardare che recensioni ha.

Ora, come si può pensare di non pagare un professionista su operazioni così importanti? È come decidere di non andare dal dottore per una consulenza perché tanto c'è internet.

(...in realtà lo so il perché succede questo)

La verità è che su 10 persone che si dichiarano "professioniste" di esperti veri ce ne sono forse 3. E quindi ritrovarsi non solo a dover risolvere un problema che non avrebbe dovuto esserci, ma pure pagare chi te lo ha creato è meglio decidere di farsi del male da soli. Come non capirlo.

L'unico settore dove puoi trovare al 100% dei professionisti esperti è quello dello scarica barile. Colpa sua, colpa dell'altro. E per esperienza personale prima di incolpare qualcuno siate sicuri di essere documentati e di avere le prove che sostengono quanto affermate.

Ecco perché ho deciso di scrivere una guida

Perché ho visto fin troppe situazioni negative in più di 15 anni che svolgo la professione di agente immobiliare.

Persone dai sogni infranti che per errori ridicoli si son rovinati molti anni di vita.

E ti assicuro che non è per niente piacevole vedere un uomo di 70 anni che ha sempre lavorato piangere come un bambino.

Così come non è piacevole per un professionista che lavora con etica sentire così tanta diffidenza. A volte, ti senti osservato con occhi sospetti che non si ammorbidiscono mai come se tu fossi l'ennesimo truffatore anziché un esperto intento a fare solo bene il proprio lavoro.

Ma cosa dire... Viviamo di fatto in una società che di continuo ci prospetta giorno dopo giorno e notizia dopo notizia i pericoli che minacciano la nostra serenità ed è difficile bypassarli con un semplice colpo di fiducia verso il prossimo.

Essere diffidenti attira l'attenzione e ci aiuta nel saper riconoscere il pericolo. Non succedono incidenti se sai in che terreno cammini e se rispetti le regole.

All'interno del mercato immobiliare ci sono dei codici e delle regole, saperle significa conoscere il nemico e garantirti un ottimale sistema di difesa.

All'interno di questo manuale troverai alcuni punti chiave che ti permetteranno di conoscere i principali fattori di rischio che potrebbero celarsi dietro l'acquisto di quella bella casetta che hai adocchiato...

Aspetta. Prima di iniziare ci tengo a dire una cosa.

Queste informazioni non sono affatto semplici, anzi sono spesso motivo di contenzioso e hanno causato veri e propri drammi familiari alle vittime di questo mercato. Ho cercato di rendere quindi argomenti molto complessi di facile comprensione per permettere davvero a tutti di sapersi difendere.

Spero davvero di riuscire nel mio piccolo a riqualificare una professione molto importante come quella dell'agente immobiliare e di essere una figura di esempio per chi voglia intraprendere questo lavoro perché non se ne può davvero più di gente senza valore che mangia sopra i problemi delle persone perbene.

Ora, prendi carta e penna.

Quello che ti sto per svelare può salvarti veramente la pellaccia, alcune delle informazioni che ti dirò non vengono mai date – forse apposta! e io invece adesso spiffero tutto... quindi per favore spegni il telefono, evita distrazioni e concentrati per i prossimi 10 minuti.

Non molti se pensi che potrebbero evitarti uno sbaglio che può costarti molto più di una manciata di minuti... Fidati, molto di più!

REGOLA DI SOPRAVVIVENZA NUMERO UNO:

Esamina bene bene la planimetria catastale

La planimetria catastale è un foglio tecnico con rappresentato il disegno/pianta in piano e in scala della superficie dell'immobile.

Su questo foglio in alto trovi la dicitura CATASTO e subito sotto c'è una tabellina con scritto Foglio, mappale, subalterno con dei numeri a seguire. Ecco questi numeri rappresentano una specifica unità immobiliare che è ben identificata in Catasto.

Questo documento, che tutti più o meno ne conoscono l'esistenza, porta con sé un'insidia ignorata da molti.

Potrebbe essere sua la colpa infatti se un bel giorno scopri che l'atto che hai firmato e stipulato davanti al notaio è nullo.

Bel colpo vero?

Il motivo per cui non molte persone sanno di questo rischio è da attribuirsi a una manovra approvata il 31 Maggio 2010 con il Decreto Legge n. 78. Ecco cosa dice:

"Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da una attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari".

In poche parole, il disegno che trovi nella planimetria catastale deve corrispondere perfettamente allo stato in cui si trova realmente l'immobile.

Quindi...

Richiedila subito perché se ti accorgi che la casa (internamente o esternamente) compare diversa rispetto a quello che vedi disegnato sulla planimetria catastale fermati perché:

- X L'atto di acquisto potrebbe essere oggetto di 'rogne'** (per esempio azioni per annullarlo)
- X La banca potrebbe non erogare il mutuo**
- X Durante il rogito il notaio potrebbe creare difficoltà e rimandare l'atto**

Averla in ordine è un dovere e un obbligo che spetta interamente al venditore.

Puoi in ogni caso procedere con uno scritto se vuoi garantirti il diritto di precedenza sull'acquisto rispetto ad altre persone interessate, ma prima:

- ✓ Accertati anche tu con un tecnico e con il Comune che si riesca a sistemare la documentazione
- ✓ Nel preliminare mettilo bene per iscritto, tutelati nel caso in cui il venditore non riesca a sistemare catastalmente e urbanisticamente la casa

Non dare –nel modo più assoluto! per scontato questo aspetto perché a volte ci sono immobili che hanno degli abusi che non si possono proprio sistemare, e una volta girata la caparra il problema diventa molto serio.

REGOLA DI SOPRAVVIVENZA NUMERO DUE:

In Comune tutto apposto? ...SEI SICURO?

Bene, hai constatato che la planimetria catastale è conforme. Nessuna difformità.

<<Significa che è tutto regolare, posso firmare il mio contratto?>>

NADA. NISBA. NEIN. NO.

Tu lo sapevi che se io fossi geometra con uno spiccato senso dell'umorismo potrei tranquillamente cambiarti il disegno della casa in catasto senza che tu lo sappia?

Ecco te l'ho detto!

Tranquillo non è così semplice e non è che la gente ci ricava qualcosa in questo... inoltre, per fortuna, in Italia il catasto NON è probatorio! Significa che quello che è depositato in catasto non è detto corrisponda al reale. Il catasto quindi non costituisce prova legale del certificato del fondo.

<< Ma allora a cosa serve questo Catasto se poi bisogna andar a controllare da un'altra parte...? >>

Serve per calcolarti le tasse che dovrai pagare. Ha solo fini fiscali.

<<E cos'è che fa testo se il Catasto non è probatorio? >>

- ✓ **L'urbanistica:** concessione edilizia, abitabilità, sanatorie, condoni.
- ✓ **La provenienza:** atto di compravendita, dichiarazione di successione, atto di donazione, atto di divisione, sentenza del tribunale...

La provenienza è il documento che dà il titolo di proprietà.

L'urbanistica, invece, è la documentazione che attesta che la casa è regolare, quindi ha sempre seguito tutte le regole imposte dalla legge nella costruzione, ristrutturazione o eventuali ampliamenti.

REGOLA DI SOPPRAVIVENZA NUMERO TRE,

sapere:

- ✓ **Come è strutturato un piano regolatore, per avere un quadro conoscitivo indispensabile di valutazione del territorio.** Ti aiuterà a sapere in anticipo se in futuro la casa che stai per acquistare sarà sotto un cavalcavia o se un bel giorno aprendo la finestra ti ritroverai con un muro di cemento inaspettato, o se il panorama circostante sarà ancora quello attuale.
- ✓ **Cos'è la concessione edilizia o il permesso a costruire,** per quali interventi è necessario, i tempi di rilascio, i costi da sostenere.
- ✓ **L'agibilità,** è il documento più importante. Se non c'è consiglio di approfondire presso l'ufficio tecnico del comune di riferimento.
- ✓ **Sanatorie e/o condoni.** Verifica se ci sono opere che non regolarizzate con l'opportuna documentazione, così eviterai di ritrovarti un annesso in meno o con l'obbligo di demolizione dopo che hai acquistato.
- ✓ **Le ipoteche,** se presenti verificane l'ammontare e accertati che venga estinta al rogito notarile
- ✓ **L'APE: attestato di prestazione energetica,** a oggi un documento obbligatorio. Attenzione perché se non consegnato al notaio in originale, il notaio non stipula.

Con queste informazioni non solo sarai perfettamente in grado di valutare da solo se l'acquisto che stai per fare sarà senza brutte sorprese, ma potrai vantare di avere le stesse conoscenze di un esperto immobiliare... cosa che potrebbe portarti numerosi vantaggi in futuro.

Non lasciare che un sogno, come quello di comprare casa, si trasformi nel tuo peggior incubo, soprattutto per circostanze che non dipendono da te.

Questa guida nasce proprio per questo motivo, perché troppo spesso trovo persone che spendono parecchi soldi per sistemare problematiche che potevano essere evitate con gli opportuni controlli.

Ora hai un condensato dei punti fondamentali da sapere per essere sicuro dell'acquisto che stai per fare, ma questa è solo la superficie. Il settore immobiliare è una materia complessa.

E ora ti pongo una domanda:

"Se in questa guida hai scoperto tanti nuovi concetti... quanti ne scopriresti se ti dicessi che ora hai la possibilità di accedere a un secondo manuale che parla nello specifico solo di urbanistica?"

E come avrai capito non si tratta di un insieme di nozioni tecniche che puoi trovare con una semplice ricerca su Google. Si tratta di informazioni davvero utili che ho raccolto lungo il mio percorso lavorativo e che a differenza di altri ho deciso di diffondere.

Per poter accedere a quest'altre informazioni fai attenzione alle mie prossime newsletter!

Giada Alessandrin

ImmobilStory