

Cosa controllare quando si acquista casa

written by Redazione | 09/08/2018



Comprare casa rimane indubbiamente uno dei più grandi sogni nel cassetto di ogni persona. Ma quali sono i rischi connessi all'acquisto? Quali sono le verifiche preliminari da effettuare? Vediamo insieme l'iter da intraprendere.

Sei in procinto di mettere su famiglia? Hai quindi bisogno di una casa da far diventare la tua "Home sweet Home". E questo è il momento giusto. Infatti dopo anni di crisi, il mercato immobiliare sta risalendo la china: gli ultimi dati parlano di una ripresa delle vendite con nuovi aiuti dalle banche e tassi ai minimi storici. Dunque essendo l'acquisto della casa il passo più importante, a livello finanziario, che puoi trovarti a compiere nella tua vita e che ti impegnerà per molti anni, è giusto avere ben chiaro cosa bisogna sapere prima di acquistare una casa. Cosa controllare quando si acquista casa? Devi sicuramente verificare che il precedente proprietario abbia pagato tutte le spese di condominio e che l'assemblea non abbia deliberato di realizzare, a breve, lavori di ristrutturazione; controllare che chi vende l'immobile sia l'effettivo titolare e che non vi siano abusi edilizi; inoltre che ci sia il certificato di agibilità e che il venditore non abbia creditori i quali abbiano

iscritto ipoteca sulla casa in vendita. Deve poi verificare che vi sia un impianto elettrico a norma, che venga rilasciato l'attestato di prestazione energetica e, non in ultimo, che nel regolamento di condominio della nuova abitazione non siano vietate alcune attività che, invece, per le sue esigenze potrebbero rivelarsi fondamentali. Vediamo in breve cosa accertare o sapere quando si acquista una casa e soprattutto quali sono i requisiti fondamentali che una proprietà deve soddisfare, affinché l'acquisto venga fatto in tutta sicurezza. Naturalmente non bisogna tralasciare che la scelta di un immobile è dettata anche da aspetti emotivi o da altri fattori che possono influenzare la tua scelta. Il giusto mix è dare ascolto alle proprie sensazioni, ma è bene agire nella piena consapevolezza di quello che si sta facendo. Però prima di firmare il così detto «contratto preliminare» che segna l'impegno irrevocabile del compratore ad acquistare e del proprietario a vendere, impegno cui si può venir meno solo se la controparte si rende inadempiente o viola i doveri di informazione e buona fede, risulta molto importante capire cosa verificare per assicurarsi che la casa sia in regola, che non si presentino spese non preventivate e che vi siano tutte le garanzie necessarie per un buon affare. Vediamo quali sono e come capire dove si può risparmiare.

Quando si acquista una casa di cosa accertarsi?

La prima cosa da fare, una volta individuato l'immobile da acquistare è l'affidabilità del venditore. Se devi comprare casa da un privato bisogna accertarsi che il venditore sia il reale proprietario della casa da acquistare: è meglio avere tutte le informazioni per evitare truffe.

Se il venditore è anche l'effettivo e unico proprietario della casa bisogna recarsi all'ufficio del territorio presso l'Agenzia delle Entrate con i dati anagrafici del soggetto in questione per farsi rilasciare una visura dei beni immobili a questi intestati. Se non si hanno i dati anagrafici, sempre allo stesso ufficio si possono fornire i dati catastali della casa (foglio, particella, ubicazione, ecc.) e ottenere il certificato che consente di sapere a chi è intestato un determinato immobile. L'acquirente potrà sempre chiedere al venditore, prima della firma del contratto preliminare, la copia dell'atto di acquisto della casa che può essere un atto notarile, una denuncia di successione, una sentenza del giudice.

Inoltre elemento utile è verificare se il venditore sia in regime di comunione dei

beni: in tal caso, il coniuge deve essere consenziente alla vendita. Il certificato di matrimonio è il documento necessario e sufficiente a provare il regime patrimoniale di comunione dei beni fra coniugi. È su questo documento che, dopo le nozze, viene trascritto il regime patrimoniale prescelto dai coniugi: per i matrimoni contratti fino al 20 settembre 1975, il regime che veniva automaticamente applicato, anche in mancanza di espresso consenso, era quello della separazione dei beni; per i matrimoni contratti dal 20 settembre 1975 in poi il regime “automatico” – quello cioè che scatta in assenza di autonoma previsione – è quello della comunione dei beni. Ai coniugi comunque, anche successivamente al matrimonio, è sempre data la possibilità di optare per la separazione dei beni.

Infine, se il venditore è un’impresa, accertati che non sia in stato fallimentare.

Quali documenti controllare?

Per quanto riguarda i documenti è importante accertarsi che tutti i documenti urbanistici siano in regola. In particolare bisogna verificare l’effettiva esistenza del permesso di costruire, che l’immobile sia effettivamente accatastato e che la planimetria catastale rispecchi la situazione di fatto. Inoltre, bisogna escludere eventuali abusi edilizi e se esistono piccole difformità sanabili ad occuparsene dovrebbe essere il venditore. Queste verifiche si possono fare tramite una visura catastale e ti metterà al riparo dall’acquistare uno spazio in cui non potranno essere fatti gli allacci delle utenze, ma che avrai pagato come un appartamento vero e che quando lo andrai a rivendere non otterrai lo stesso prezzo al mq.

La visura catastale è un documento rilasciato sempre dallo stesso ufficio del territorio presso l’Agenzia delle Entrate che individua l’esatta ubicazione di un bene immobile sito in Italia attraverso i dati identificativi catastali. Contiene i dati anagrafici della ditta catastale o degli intestatari, la quota assegnata dagli Uffici del Catasto, l’ubicazione del bene immobile e i dati catastali identificativi (partita, foglio, particella o mappale, subalterno), la categoria e la superficie o il numero di vani, la rendita catastale o il reddito dominicale o agrario. Però è bene ricordare che la visura catastale non è sufficiente a garantire la proprietà di un bene poiché il catasto per legge non è probatorio della proprietà.

È importante richiedere l’atto di provenienza dell’immobile, che sia un rogito, una donazione o una successione. Per tale motivo bisogna verificare che l’ultimo atto di provenienza non sia un atto di donazione, e che non vi siano state donazioni negli

ultimi 20 anni. Tale pratica porta il rischio che una persona esclusa dall'atto, anche dopo l'acquisto, potrebbe reclamare diritti reali sull'immobile ed entrarne in possesso. Queste notizie si possono avere liberamente, in poco tempo, da solo e senza che il proprietario possa rivendicare una presunta violazione della propria privacy. Infatti le notizie relative ai passaggi di proprietà di immobili nonché quelle relative ad eventi come ipoteche, pignoramenti o domande giudiziali sono pubbliche.

Dunque, tutte queste informazioni si possono avere nel Registro Immobiliare tenuto presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio effettuando una ispezione ipotecaria e richiedere una visura ipotecaria. Il costo dell'operazione è esiguo che permetterà di visionare tutte le informazioni riguardanti le tipologie di formalità presenti nella banca dati ipotecaria come trascrizioni, che, indicano tutti gli atti di trasferimento dell'immobile come vendite e donazioni, iscrizioni, che indicano la presenza di eventuali ipoteche, e annotazioni che indicano oltre ad eventuali cancellazioni di ipoteche la presenza di pignoramenti immobiliari in corso.

Nel caso di acquisto di un appartamento, l'acquirente è responsabile, insieme al venditore, per i debiti da questi lasciati per le spese di condominio relative all'anno in corso e a quello precedente. È sempre meglio, pertanto, chiedere all'amministratore una certificazione sullo stato dei pagamenti. Attenzione però: se abbiamo firmato solo il compromesso e non ancora il rogito, l'amministratore potrebbe rifiutarsi di fornirci tali indicazioni, in quanto coperte da privacy rispetto a terzi (con il compromesso, infatti, non siamo ancora proprietari). Dunque, dovrà essere il venditore a procurarsi dall'amministratore detta certificazione.

Infine e non per questo meno importante, l'acquirente deve farsi rilasciare il certificato di agibilità; in assenza può rifiutarsi di rogitare o di firmare il compromesso.

Dunque in riepilogo bisogna:

- verificare che l'ultimo atto di provenienza non sia un atto di donazione, e che non vi siano state donazioni negli ultimi 20 anni;
- verificare se sull'immobile insistono ipoteche;
- verificare se l'immobile è oggetto di pignoramento;
- verificare che l'immobile possieda il certificato di regolarità urbanistica che

dichiari la conformità dello stesso a quanto depositato nei pubblici registri.

Oltre a ciò secondo le nuove regole sull'ape (attestato di prestazione energetica), il venditore è obbligato a fornire la documentazione che attesta la classe energetica dell'immobile e soprattutto per gli impianti realizzati dopo il 2008[1] dovrà essere fornita una certificazione di conformità, per quelli precedenti basta il certificato di rispondenza. Altra questione importante è informarsi sulle condizioni dello stabile, se ci sono in programma lavori di manutenzione straordinaria: è meglio accertarsi sulle spese già deliberate (che spettano a chi vende) o quelle già programmate in futuro.

Comunque il nostro consiglio, per verificare che tutto sia in ordine e aiutarci a districarci tra tutti i dubbi che ci assalgono, è quello di affidarsi a professionisti:

- l'ingegnere o architetto in merito alla regolarità urbanistica e catastale;
- il commercialista che possa accertarsi preventivamente dell'ammontare delle tasse e agevolazioni fiscali;
- l'avvocato in merito a ipoteche, pignoramenti o cause trascritte sull'immobile;
- la banca per eventuali finanziamenti e mutui per l'acquisto dell'immobile.

Al fine di tutelare il cittadino, lo Stato richiede che il contratto d'acquisto sia stipulato da un notaio, pubblico ufficiale imparziale, che garantisca il rispetto di tutte le norme di legge.

Come capire il valore dell'appartamento?

A questo punto vediamo come capire il valore dell'immobile e come scegliere in base al prezzo. Infatti per chi non è del mestiere non è così semplice avere un'idea corretta del reale valore di un immobile. Sicuramente una buona prassi è informarsi sui prezzi medi al mq nella zona in cui si trova la casa che vuoi acquistare, fare tanta ricerca su internet, vedere gli altri annunci e valutare lo stato di appartamenti con caratteristiche simili. Poi ovviamente ci sono delle caratteristiche che fanno variare il prezzo, come ad esempio il prezzo o l'esposizione al sole o ancora la presenza o meno di ascensore.

Per tanto gli aspetti che possono far aumentare o diminuire il prezzo dell'appartamento sono:

- riscaldamento autonomo +5%;
- abitazione con più bagni +5%;
- piano attico + 20%;
- riscaldamento autonomo +5%;
- piano seminterrato - 30%;
- piano terra - 20%;
- piano terra con giardino - 15%;
- piano 2° senza ascensore -5%;
- dal terzo piano in poi senza ascensore - 10% per ogni piano;
- assenza di riscaldamento -5%;
- impianto elettrico non conforme -5%.

Però per essere sicuro di non commettere errori o sbagliare qualcosa conviene fare una visita approfondita della casa. Ovviamente se avessi il sospetto che ci possa essere qualcosa che non va fai un controllo con dei tecnici prima dell'acquisto: se vedi grosse crepe devi accertarti che non ci siano problemi di stabilità, oppure se l'impianto elettrico è vecchio potrebbe aver perso la capacità di isolamento e dunque potresti doverlo rifare.

Devi controllare pavimenti, maioliche, infissi, lo stato di porte e finestre. Se ci dovessero essere. Questo può essere un buon argomento per abbassare il prezzo.

Inoltre informati sui servizi che ci sono nella zona, se è ben collegata con i mezzi pubblici, se hai l'auto (e non è incluso un posto auto nella proprietà) se puoi avere problemi nel parcheggiare, se ci sono aree verdi o scuole. Questo onde evitare di acquistare una casa in un area abitativa senza gli adeguati servizi accessori.

Come risparmiare e pianificare le spese?

Infine passiamo a qualche piccolo accorgimento che può farti risparmiare una cifra che può essere di aiuto nel realizzare quello che spesso è il sogno della vita. Innanzitutto fare una pianificazione delle spese: anche nel caso in cui si decida di chiedere un mutuo bisognerà anticipare una parte in contanti. Infatti la banca concede oggi, anche nei casi più favorevoli, una somma non superiore al 70-80% al valore della casa. Per questo è importante controllare tutte le entrate, ma soprattutto le uscite. È utile fissare una quota mensile per tutte le spese e cercare di attenersi al budget fissato.

Come scritto in precedenza, è importante valutare con attenzione dove si desidera acquistare la casa, confrontando i prezzi delle diverse zone; è importante poi fare un calcolo di quanto verrà a costare la rata del mutuo. Altro risparmio può essere la scelta di appartamenti da ristrutturare: è bene in ogni caso fare qualche conto prima per avere un'idea abbastanza precisa dei costi e della relativa eventuale convenienza.

Inoltre, quando acquistiamo una casa ci sono tutta una serie di imposte da corrispondere, che variano a seconda che si tratti di una prima o seconda casa e delle caratteristiche del venditore e dunque valutare anche le spese extra. In parole povere se stai pensando di acquistare un appartamento dal valore di 100 mila euro devi anticipare almeno il 20% dell'importo (20mila euro) insieme alle altre spese che sono pari a circa 10mila euro. Il totale di spese da sostenere subito è di circa 30 mila euro.

Oggi comprare casa è davvero una scelta giusta?

Ma alla fine comprare casa conviene? Sappiamo che comprare casa è un investimento e come tutti gli investimenti è soggetto a dei rischi. Uno di questi è l'inflazione o meglio l'instabilità del prezzo dell'immobile. Le case, per questo motivo, non sono beni prontamente smobilizzabili e per natura restano nel patrimonio per lunghi periodi, anni, decenni.

Inoltre, le spese non terminano con l'acquisto, ma continuano durante la vita della nostra casa: aver sottovalutato in fase di acquisto i costi di gestione dell'immobile rappresenta un rischio. Ci possono essere spese straordinarie per cui potresti essere impreparato come rifare la facciata, l'ascensore, la scala, il balcone e tutto il resto.

Per ultimo e non meno importante è che quando compri casa, nella gran parte dei casi resti senza un centesimo. Dai fondo a tutti i risparmi accumulati e investiti anche di più di quello che hai. Diciamo anche che per quanto investire in immobili abbia dei rischi, è innegabile che gli immobili mantengono un certo valore nel tempo e dunque comprare una casa è meno rischioso di comprare delle azioni, anche se i rendimenti sono inferiori. Ovviamente gli immobili vanno tenuti bene e vanno acquistati in zone con potenzialità di rivalutazione.

Se compri una casa fatiscente in un paesino di poche anime, ovviamente non hai tante speranze: il mercato immobiliare segue la classica legge di domanda e offerta, che in definitiva determina il prezzo. Infine devi considerare che se hai una tua casa non devi pagare l'affitto, anche se spesso devi pagare un mutuo. Anche quando la paghi in contanti rinunci ad un rendimento alternativo che potresti ricevere dal denaro che impieghi nell'acquisto. Ecco perché l'affermazione che i soldi spesi nell'affitto sono buttati non è sempre vera.

Infatti per capire se conviene l'acquisto o l'affitto devi considerare molti parametri tra cui i principali sono i seguenti:

- valore dell'immobile;
- canone d'affitto analogo a quello da acquisto;
- valore dell'immobile;
- gli anni per cui pensi di occupare l'immobile;
- i costi associati alla gestione;
- il tasso del mutuo;
- gli sgravi fiscali e i costi associati alla proprietà.

Dunque acquistare una casa è una decisione che può avere delle ricadute sui prossimi trenta anni, un lasso di tempo in cui può succedere di tutto: nascite, morti, divorzi, opportunità di lavoro in altri stati o in altre città. Inoltre la decisione finale sulla casa è assolutamente personale, anche perché sulla scelta pesano fattori affettivi e di status socio-economico difficilmente misurabili. Ma secondo la logica di un'educazione finanziaria di base, per chi ha un'elevata capacità di risparmio l'affitto rappresenta un costo più che controbilanciato dal fatto che questa scelta permette di mantenere una più alta capacità di risparmio e di investire i risparmi in beni con un profilo rischio - rendimento differenti da quelli degli immobili. Magari migliori.