

PANORAMA.IT

■ Come fare per comprare casa senza agenzia

Ecco una serie di consigli per diventare un agente immobiliare fai - da - te: così si evita di pagare una commissione che va dal 2 al 3% dell'immobile

23-05-2013 12:25



Un cartello vendesi appartamento (ANSA/MASSIMO PERCOSSI)

di Massimo Morici

Prudenza, una buona dose di pazienza e, soprattutto, un occhio alle nuove tecnologie. Sono le tre virtù indispensabili per **comprare o vendere casa** da soli, senza passare attraverso l'**agente immobiliare**.

Chi decide di farlo, infatti, è assai probabile che dovrà barcamenarsi tra potenziali clienti o venditori, il notaio, l'**Agenzia del territorio**, l'ufficio tecnico del comune e professionisti di vario tipo (tecnici, ingegneri, architetti ecc.) per una corretta valutazione dell'immobile.

Anche per questo ci si rivolge, in genere, ad una agenzia che però comporta il pagamento di una "tassa" che va in media dal 3%, per chi compra, al 2% per chi vende. E' il prezzo che si paga per evitare le fatiche del **fai - da - te**.

E non è poco: per un appartamento venduto a 200 mila euro, l'agente si mette in tasca 10 mila euro in commissioni, cioè il valore di una utilitaria. E non è detto che il servizio reso sia poi sempre di alto livello.

Basta leggersi una recente indagine di **Altroconsumo** (**qui** l'originale): a un intervistato su quattro l'agenzia avrebbe nascosto difetti non evidenti della casa comprata.

Così, se si vuole tenere per sé anche questa cifra ed evitare i bluff, occorre rimboccarsi le maniche e... accendere il computer. Perché il web negli ultimi anni aiuta. E molto. Anzitutto, partiamo dalle **dritte** delle associazioni dei consumatori che riassumiamo qui sotto in breve.

Cosa fare prima di iniziare la compravendita

Fare per conto proprio qualche controllo preliminare e, successivamente, affidare un incarico al notaio per i controlli di legge (sulla proprietà) e l'atto di compravendita.

Chiedere al venditore tutta la documentazione sulla casa e poi fare i controlli **catastali e ipotecari online** dell'Agenzia del territorio e all'ufficio tecnico del Comune per verificare la conformità urbanistica dell'immobile.

Cosa chiedere e a chi

Al proprietario: gli estremi dell'immobile, lo stato degli impianti e le eventuali certificazioni di conformità, l'attestato di certificazione energetica. Anche il preventivo e consuntivo della gestione condominiale, l'ultima delibera assembleare e la situazione delle spese condominiali, per controllare che non ci siano debiti arretrati.

All'agenzia del territorio: visura catastale, per verificare chi è il vero proprietario della casa, se ci sono più proprietari e la rendita catastale. Bisogna fare l'ispezione ipotecaria degli ultimi 20 anni per verificare trascrizioni degli atti di trasferimento o costituzione di diritti e vincoli sulla casa (usufrutto, pignoramenti, ipoteche ecc.).

All'ufficio tecnico del Comune per controlli di conformità urbanistica: si verifica se ci sono domande di condono, se c'è la licenza o concessione edilizia e l'abitabilità e agibilità.

Come trovare casa online (e non solo)

Sul web, inoltre, sono presenti alcuni siti italiani e stranieri che ci aiutano ad affinare la ricerca di immobili. Eccone alcuni.

Casetraprivati.it

Nato nel 2001, è un sito gratuito e senza agenzie immobiliari che incrocia domanda e offerta, permettendo di accedere agli annunci immobiliari e di contattare l'inserzionista tramite mail. Per registrarsi bisogna dichiarare di non essere un operatore o un'agenzia immobiliare.

Testata: Panorama.it
Pag: Economia
Diffusione: n.p.
Data: 23/05/2013
Periodicità: online

Casanoi.it

Più che un sito è una web app, che applica i modelli dell'intelligenza artificiale al settore immobiliare, creando un mercato autonomo e indipendente dagli intermediari grazie al "filtro anti agenzie": in pratica, permette di pubblicare annunci di ricerca o il proprio immobile su una mappa geografica interattiva, indicando caratteristiche richieste e budget a disposizione, con la possibilità di dialogare con i potenziali clienti tramite i social network. Sono previsti (a pagamento) anche servizi tecnici per verificare e aggiornare i documenti: visure, planimetrie, rendita, certificazione energetica ecc.

All'estero:

Nei paesi anglosassoni con il Common law, la compravendita tra privati non è permessa dalla legge. In Germania, invece, dove l'acquirente paga in media una commissione del 7%, sono presenti vari siti per privati. Tra i più cliccati **zweitehan.de**

Aste giudiziarie

Un'altra via per trovare casa dribblando l'agenzia è il tribunale, partecipando alle aste giudiziarie (per farsi una rapida panoramica si può consultare il sito **asteimmobili.it**). Non è facile, però: bisogna versare una caparra del 10% sulla base d'asta ed essere pronti a pagare l'intero importo entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

Per chi non avesse a disposizione cash immediato, da alcuni anni si può ricorrere a un mutuo con una procedura "ad hoc": il prestito deve essere chiesto un mese prima dell'asta e viene erogato solo se il richiedente si aggiudica la casa. In caso contrario si pagano solo le spese di istruttoria (circa 100 euro).