

Italia Oggi

Italia Oggi 7

SPENDERE MEGLIO

Lunedì 25 Aprile 2016 **19**

I consigli per comprare o vendere casa dribblando le agenzie: la prudenza resta d'obbligo

Immobili, fai-da-te conveniente

Senza intermediari si evitano commissioni fino al 4%

Pagina a cura di SIRILLA DI PALMA

Evitare una commissione che va in media dal 2% al 4% del costo totale dell'immobile. È possibile optando per il fai-da-te nell'acquisto della casa. Una strada appetibile in un mercato immobiliare che si è rimesso in moto (+6,5% le compravendite nel 2015 rispetto all'anno precedente), ma da percorrere con pazienza e con una certa dose di prudenza.

I siti per comprare e vendere casa da privati. Un aiuto per chi cerca casa senza agenzia arriva dai web dove sono nati alcuni siti dedicati. Tra questi, Casetrprivati.it, portale che permette di inserire e accedere gratuitamente a una serie di annunci immobiliari. Per usufruire del servizio è necessario registrarsi e dichiarare di non essere un operatore o un'agenzia immobiliare; a quel punto sarà possibile contattare l'inserzionista tramite e-mail. Un altro esempio è il sito Casanoi.it che permette a chi cerca casa di indicare tramite un annuncio di ricerca la zona di interesse, il budget, le caratteristiche desiderate dell'abitazione. In questo modo si può entrare in contatto con chi ha una casa che corrisponde alla ricerca; il venditore, tramite l'annuncio, può infatti trovare su una mappa ad hoc il potenziale acquirente e contattarlo per maggiori informazioni. Inoltre, nel momento in cui si pubblica l'annuncio di ricerca, l'algoritmo Combacio segnala tutte le opportunità complementari alle proprie esigenze. È invece una piattaforma social dove gli utenti possono gestire in autonomia annunci e trattative, senza intermediazione. Homepal.it (fruibile anche attraverso App). Chi vende inserisce un annuncio gratuito, con la possibilità di condividere il tutto via social, oltre a ricevere via e-mail una palette con Qr Code da appendere fuori dall'immobile per permettere agli interessati di accedere direttamente all'annuncio via smartphone. Mentre chi cerca casa trova, oltre alla classica descrizione, una serie di servizi: street view incorporato, che permette di vedere subito la strada dove si trova l'immobile, con la localizzazione dei servizi più vicini; foto organizzate per stanza; i video e le descrizioni dettagliate, fino alle valutazioni dei precedenti visitatori. La piattaforma offre inoltre un calendario delle visite gestibile on line tramite il quale è possibile

| Comprare casa senza agenzia | |
|-------------------------------------|--|
| I passi da seguire | <ul style="list-style-type: none"> Controllare lo stato dell'immobile, magari con l'aiuto di un tecnico. Farsi dare tutta la documentazione dal venditore (gli estremi dell'abitazione, lo stato degli impianti e le eventuali certificazioni di conformità, l'attestato di certificazione energetica, il preventivo e consuntivo della gestione condominiale, la dichiarazione da parte dell'amministratore in cui si attesta che il proprietario è in regola con il pagamento delle proprie quote). Effettuare i controlli sull'abitazione presso il sito dell'Agenzia del territorio e l'ufficio tecnico del Comune per verificare chi è il vero proprietario della casa e la rendita catastale o, ancora, se ci sono domande di condono in corso. Affidarsi a un notaio per gli atti di compromesso e di compravendita, di modo da essere informati circa la presenza di eventuali ipoteche sulla casa. Verificare la presenza di contratti d'affitto (in corso o appena disdetta), considerato che l'affittuario gode di diritto di prelazione e potrebbe ottenere l'annullamento della vendita. |
| I siti per comprare casa da privati | <ul style="list-style-type: none"> www.casetrprivati.it - consente di inserire e accedere gratuitamente a una serie di annunci immobiliari tra privati. Per usufruire del servizio è necessario registrarsi e dichiarare di non essere un operatore o un'agenzia immobiliare; a quel punto sarà possibile contattare l'inserzionista tramite e-mail. www.casanoi.it - permette a chi cerca casa di indicare tramite un annuncio di ricerca la zona di interesse, il budget, le caratteristiche desiderate dell'abitazione. In questo modo si può entrare in contatto con chi ha una casa che corrisponde alla ricerca; il venditore, tramite l'annuncio, può infatti trovare su una mappa ad hoc il potenziale acquirente e contattarlo per maggiori informazioni. Inoltre, nel momento in cui si pubblica l'annuncio di ricerca, l'algoritmo Combacio segnala tutte le opportunità complementari alle proprie esigenze. www.homepal.it - piattaforma social dove gli utenti possono gestire in autonomia annunci e trattative, senza intermediazione. Chi vende inserisce un annuncio gratuito, con la possibilità di condividere il tutto via social. Mentre chi cerca casa trova, oltre alla classica descrizione, una serie di servizi: street view incorporato, che permette di vedere subito la strada dove si trova l'immobile, con la localizzazione dei servizi più vicini; foto organizzate per stanza; i video e le descrizioni dettagliate, fino alle valutazioni dei precedenti visitatori. La piattaforma offre inoltre un calendario delle visite gestibile on line tramite il quale è possibile |
| Le aste giudiziarie | <ul style="list-style-type: none"> Per percorrere questa strada occorre passare direttamente dai tribunali, versare una caparra del 10% sulla base d'asta e pagare l'intero importo entro 60 giorni dall'aggiudicazione. Per chi non dispone di sufficiente liquidità, da qualche anno è possibile chiedere un mutuo ad hoc: il prestito va chiesto un mese prima dell'asta e viene erogato solo se ci si aggiudica la casa. In caso contrario, si pagano solo le spese di istruttoria (circa 100 euro). |

fissare appuntamenti senza dover chiamare o scrivere e-mail.

Le aste giudiziarie. Un'altra via per dribblare.

l'agenzia è quella di partecipare alle aste giudiziarie. Per percorrere questa strada occorre passare direttamente dai tribunali, versare una caparra del 10% sulla base

d'asta e pagare l'intero importo entro 60 giorni dall'aggiudicazione. Per chi non dispone di sufficiente liquidità, da qualche anno è possibile chiedere un mutuo ad hoc:

il prestito va chiesto un mese prima dell'asta o viene erogato solo se ci si aggiudica la casa. In caso contrario, si pagano solo le spese di istruttoria (circa 100 euro).

I passi per l'acquirente. Una volta individuato l'immobile da acquistare è bene seguire alcuni accorgimenti. In primo luogo, controllare lo stato dell'abitazione, magari con l'aiuto di un tecnico. Il secondo step è farsi dare tutta la documentazione dal venditore (gli estremi dell'abitazione, lo stato degli impianti e le eventuali certificazioni di conformità, l'attestato di certificazione energetica, il preventivo e consuntivo della gestione condominiale, la dichiarazione da parte dell'amministratore in cui si attesta che il proprietario è in regola con il pagamento delle proprie quote). Fondamentale è poi effettuare i controlli sull'abitazione presso il sito dell'Agenzia del territorio e l'ufficio tecnico del Comune per verificare chi è il vero proprietario della casa e la rendita catastale o, ancora, se ci sono domande di condono in corso. Il consiglio è inoltre di affidarsi a un notaio per gli atti di compromesso e di compravendita, di modo da essere informati circa la presenza di eventuali ipoteche sulla casa. È bene poi verificare la presenza di contratti d'affitto (in corso o appena disdetta), considerato che l'affittuario gode di diritto di prelazione e potrebbe ottenere l'annullamento della vendita.

Acquisto casa, meno tasse per chi compra. Da ricordare, infine, che la Legge di Stabilità 2016 ha introdotto due agevolazioni per chi sceglie di comprare casa quest'anno. La prima va in soccorso di chi vuole acquistare una nuova casa e non riesce a vendere quella vecchia. Prevede infatti la possibilità di comprare un immobile residenziale non di lusso con imposte ridotte anche se si mantiene, al massimo per un anno, il possesso di un'abitazione acquisita in precedenza. La seconda riguarda invece le abitazioni acquistate direttamente dal costruttore: è possibile recuperare in dieci anni con la detrazione Irpef il 50% dell'Iva che grava sulla vendita. Per rientrare nel bonus è necessario che l'abitazione non appartenga alle categorie catastali A/1, A/8, A/9 e che chi compra stabilisca la residenza nel comune in cui si trova la casa entro 18 mesi.

© Riproduzione riservata