

IN FAMIGLIA

COMPRA CASA

Così risparmi e fai l'affare

L'OFFERTA CRESCE, I PREZZI CALANO E I MUTUI SONO MOLTO CONVENIENTI. È IL MOMENTO GIUSTO PER ACQUISTARE UN APPARTAMENTO. **COME SCEGLIERE ED EVITARE SORPRESE**

di **Enrica Belloni**

Lo dicono i numeri: questo è un buon periodo per chi vuole acquistare una casa. «I prezzi sono scesi mediamente del 20 per cento rispetto al 2008», spiega Alessandro Ghisolfi, responsabile Centro studi del portale *Casa.it*. «Ed è cresciuta l'offerta: è più facile, per esempio, trovare alloggi nuovi, spesso ai bordi dei centri urbani, che con la crisi e la chiusura dei finanziamenti sono rimasti invenduti». Qualcuno se n'è accorto, ha dato la sua fiducia alla tendenza e le compravendite aumentano: gli ultimi dati dell'Agenzia delle Entrate, relativi all'ultimo trimestre del 2015, **segnano un +10,9% rispetto allo stesso periodo del 2014**. «Niente paura: i prezzi non s'impenneranno perché il mercato immobiliare reagisce lentamente ai cambi di rotta». Un altro motivo per comprare casa è legato al mutuo (per orientarvi, leggete alla pagina seguente i consigli dell'esperto). «Oggi i tassi sono particolarmente bassi, soprattutto quello fisso, e rispetto agli anni passati le banche concedono un po' più facilmente i finanziamenti».

Considerato che questo è il momento giusto, resta da capire come condurre la propria ricerca. Per fortuna non occorre più consumarsi le suole per visitare "attici" che, in realtà, sono soffitte e ruderi presentati come "case da personalizzare".

PARTITE DA INTERNET

«Il vantaggio della Rete è che ti consente di fare una prima scrematura già dal divano di casa», puntualizza Alessandro Ghisolfi. Da ogni portale (*casa.it*, *immobiliare.it*, *idealista.it*, ma anche i più generici, come *subito.it* o *kijiji.it*) si può affinare la ricerca, selezionando zona, metratura, prezzo ecc. «Vedere le immagini dell'alloggio è un grande vantaggio», sottolinea Ghisolfi. **«Non fermatevi lì: per una prima scrematura, e per farvi un'idea degli spazi guardate la piantina».**

APRITE GLI OCCHI

Non è facile capire subito se la casa è quella che fa per noi. Focalizzate l'attenzione sulle vostre esigenze; definite il budget e fate bene i conti. Non valutate solo l'immobile ma



anche la zona: visitatela in diversi orari della giornata e differenti giorni della settimana; verificate se esistono spazi verdi, parcheggi, servizi, mezzi pubblici; fate un controllo dei rumori. E per evitare butte sorprese, seguite i consigli del Consiglio nazionale del notariato (trovate le guide complete, anche per stranieri, in 13 lingue diverse, su *notariato.it*): **valutate l'efficienza energetica** (che influisce sulle spese di riscaldamento e/o condizionamento); controllate la conformità degli impianti alla normativa di sicurezza; verificate con il notaio la regolarità urbanistica dell'immobile; **con l'amministratore di condominio l'entità delle spese ed eventuali arretrati**; informatevi sulla rendita catastale, per capire quante tasse dovrete pagare.

RISTRUTTURARE CONVIENE

È meglio comprare una casa in ordine o sceglierne una meno cara, ma da rifare in parte o del tutto? «Il bonus ristrutturazione, che prevede una detrazione del 65%, rende più conveniente acquistare un immobile →

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato



QUI TE LA REGALANO!

A sinistra, **Gangi** (Palermo), comune che cede le case del centro storico a chi si impegna a ristrutturarle (ne ha parlato anche il *New York Times*): basta versare 5 mila euro al Comune come garanzia, che poi viene restituita. «Abbiamo ricevuto 2 mila richieste e concluso 30 ristrutturazioni», ha detto il sindaco Giuseppe Ferrarello. Per info: comune.gangi.pa.it. **Altri borghi italiani offrono abitazioni a un euro:** è il caso di Montieri (Grosseto), Ollolai (Nuoro) e Lecce nei Marsi (L'Aquila).

LE CARATTERISTICHE CHE INCIDONO SUL VALORE

Il prezzo scende

Il prezzo sale

VIA TRAFFICATA

da -10%
a -20%

APPARTAMENTO DA RISTRUTTURARE

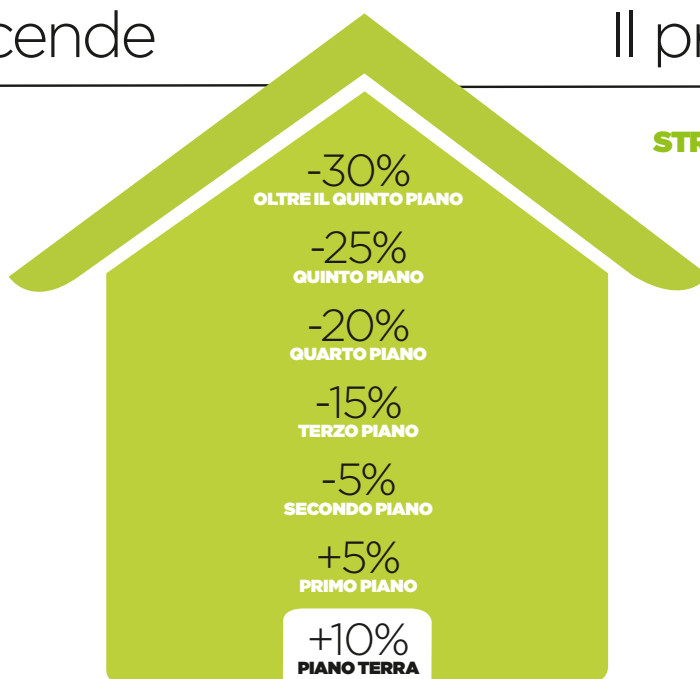
da -5%
a -15%

EDIFICIO DA RISTRUTTURARE

da -20%
a -35%

PIANO TERRA

-10%



QUANDO NON C'È L'ASCENSORE

L'infografica qui sopra spiega come cambia il valore di un appartamento, piano per piano, nei palazzi che non hanno l'ascensore.

STRADA TRANQUILLA

da +10%
a +20%

MEZZI PUBBLICI

da +5%
a +10%

POSTO AUTO

da +5%
a +10%

PORTINERIA 24 ORE

+10%

IN FAMIGLIA

IL MUTUO: MEGLIO FISSO O VARIABILE?

BISOGNA VALUTARE QUANTO SI È DISPOSTI A "RISCHIARE"

Dicono che i tassi non sono mai stati così bassi e tutti si chiedono se, in caso di mutuo, sia meglio il fisso o quello variabile. In realtà, **non esiste una risposta dalla validità assoluta**. Anche perché la deflazione, cioè l'attuale scenario in cui il costo della vita balla sullo zero e anche sotto, fa aumentare il peso del debito. Regola alla quale non si scappa.

● **Il fisso. Piace perché è immutabile.** Al momento, tanto per avere un metro di giudizio, la miglior offerta sul Web (www.mutuonline.it), relativa a un mutuo da 100 mila euro ventennale, prevede un 2,26% di Taeg (**guardate questo, il Tasso Annuo Effettivo Globale**, e non limitatevi al Tan, il Tasso Annuo Nominale) equivalente a una rata mensile di circa 510 euro. Non è poco, considerato che i tassi di riferimento sono allo 0,05% e ci hanno martellato i timpani con il ritornello che le banche fanno grande credito grazie alla liquidità regalata dalla Bce. La formula del fisso è adatta, comunque, a chi ha necessità di tenere sotto controllo strettissimo le proprie uscite: paga la sicurezza di una rata senza sorprese.

● **Il variabile.** È il mercato, bellezza, ma ha i suoi rischi. Ecco perché **la ricetta si adatta solo a chi, per capacità di reddito o natura del prestito, può permettersi un'oscillazione** che non mandi a carte quarantotto il bilancio familiare. Al momento, la rilevazione *on line* evidenzia il miglior variabile con un Taeg all'1,06% e una rata di circa 460 euro al mese. Volendo sbilanciarsi un po', se la risalita dei tassi avrà un percorso lentissimo come si dice, è probabile che il variabile su mutui di durata ridotta, entro i 10 anni, possa valere un buon risparmio.

Marco Fratini

LE CASE CANTONIERE

Le 1.244 case cantoniere italiane diventano abitazioni, b&b, centri culturali. Alcune sono in vendita in Rete (le trovate su immobiliare.it) altre vengono cedute a prezzi convenzionati dai Comuni o date in comodato a chi vuole avviare attività di valorizzazione del territorio. Info: casecantoniere.it



PAGINE
UTILI!

→ che richieda un intervento. Per ristrutturare un appartamento di 70 mq si spendono in media 34 mila euro; la città più cara è Roma, quella più conveniente è Catanzaro.

AGENZIA O PRIVATI?

Il 60% delle compravendite prevede un intermediario. «**Acquistando da un privato si corrono rischi**», afferma Ghisolfi, a meno che non si abbia un esperto a disposizione. Scegliere bene l'agente è importante: diffidate di chi vi porta a vedere case improbabili o non presenta tutta la documentazione. Occhio alla provvigione: non deve superare il 3% del valore dell'immobile (ma in genere si attesta sul 2).

PARTECIPARE ALL'ASTA

Comprare da un'asta giudiziaria può essere vantaggioso: i prezzi sono più bassi di quelli di mercato, non ci sono spese notarili e la casa è verificata da

un esperto del Tribunale. Dopo aver trovato l'immobile (astegiudiziarie.it) e averlo visionato, potete partecipare con un'offerta in busta chiusa, che deve contenere un assegno circolare pari al 10% dell'importo. Se siete gli unici offerenti, si procede subito all'aggiudicazione; se ci sono più offerte, si tiene una gara con rilancio (di circa 2.500 euro). La guida completa è su Altroconsumo.it

IL LEASING

Con il leasing immobiliare previsto alla Legge di stabilità 2016 **si può acquistare casa a rate, riscattandola con un maxi importo finale**. Si sottoscrive un contratto di locazione, alla scadenza del quale si prosegue o si rinuncia all'acquisto. Vantaggi fiscali: per gli under 35 con un reddito fino a 55 mila euro è prevista una detrazione del 19%; per gli over 50 la detrazione di 4 mila euro all'anno. **Enrica Belloni**

NASCE IL SOCIAL IMMOBILIARE

Homepal è il primo social network immobiliare, per comprare, vendere e affittare immobili tra privati, senza intermediazione. Chi vende può inserire un annuncio gratuito guidato dal sistema; con l'App può aggiungere foto e video e condividere il tutto via social. Chi cerca casa trova lo *streetview*, che permette di vedere la via dell'immobile e i servizi più vicini; le foto organizzate per stanza, i video e le descrizioni, i commenti degli amici del venditore che raccontano la storia della casa; fino alle valutazioni dei visitatori. Con il calendario delle visite gestibile *on line*, infine, si fissano appuntamenti senza chiamare o scrivere e-mail.





www.mutuionline.it

Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

Consulenza gratuita ed indipendente anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO
MUTUO E RISPARMIA** >

ALTRI MARCHI
DEL GRUPPO



PrestitiOnline.it



ConfrontaConti.it



segugio.it

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.