Comprare casa senza farsi male

Tutto quello che nessuno ti dice su mutui, agenzie, atti notarili e ristrutturazioni

Peter Lewis Geti

Millennium Edizioni

Comprare casa senza farsi male

Tutto quello che nessuno ti dice su mutui, agenzie, atti notarili e ristrutturazioni

Peter Lewis Geti

Copia saggio gratuita - Distribuita su licenza da CONSIMM

Copyright © 2025 Peter Lewis Geti
Tutti i diritti riservati.
ISBN: 978-88-947452-7-6

DEDICA

A chi ha comprato casa,
e ha capito troppo tardi che "da ristrutturare" non significa "con potenziale", ma "con problemi".

A chi sta per comprarla,
e pensa ancora che basti firmare e sorridere.

A chi ha pagato un agente per "accompagnarlo" a vedere casa,
ma si è ritrovato a gestire da solo compromessi, planimetrie e richieste assurde tipo: «*Tanto il mutuo lo ottieni, dai!*»

E infine a te, caro lettore,
che vuoi fare le cose per bene.
Coraggioso. Temerario. Incosciente.

Benvenuto nella giungla.
Questo libro sarà il tuo machete.

CONTENUTI

CAPITOLO 1. SOGNI, BUDGET E REALTÀ: BENVENUTO NEL MERCATO IMMOBILIARE 1
Cosa vuoi davvero (e cosa puoi davvero permetterti) 1
Il budget non si calcola "a naso" 2
Quanto ti costa davvero comprare casa? 3
Tendenze del mercato immobiliare in Italia (2005–2025) 3
Zona, metratura, condizioni: il triangolo (quasi) impossibile 4
La trappola dell'affare imperdibile 4
Le 4 domande prima di partire 5
Check-list di fine capitolo 5
CAPITOLO 2. MUTUO: LA BANCA TI AMA… MA NON TROPPO 6
20 anni di mutui italiani: cronaca di un'altalena 6
Glossarietto del mutuatario perplesso 8
Il grande dilemma: fisso, variabile o… mal di testa? 10
Il grande confronto 10
Quando scegliere l'uno o l'altro? 11
Poche domande per schiarirsi le idee 13
Check-list di fine capitolo 13
CAPITOLO 3. AGENZIE IMMOBILIARI: GUIDA ALLA CONVIVENZA (QUASI) PACIFICA 14
L'agente immobiliare: alleato o antagonista? 14
Ma chi può davvero fare l'agente immobiliare? 14
Come verificare se l'agente immobiliare è abilitato? 15
Chi paga chi? 15
Punti fermi da chiarire (prima, non dopo) 16
Attenzione alle clausole-fuffa 17
L'agenzia serve? Sì, ma solo se… 17
Agente immobiliare o improvvisato? 18
Mini check finale (da portare con te) 19
Check-list: usare bene l'agenzia 19
CAPITOLO 4. IL NOTAIO NON MORDE (MA FATTURA) 21
Il momento in cui tutti iniziano a parlare del notaio 21

A chi spetta la scelta del notaio? 22
Ma il notaio da chi è pagato? 22
Che succede se il notaio sbaglia? 22
Le fasi del lavoro notarile (semplificate per umani) 23
Cosa puoi (e dovresti) chiedere al tuo notaio 23
Cosa succede se "ti impongono" un notaio? 24
Checklist "anti-sorpresa notarile" 25
CAPITOLO 5. LA CASA HA SCHELETRI NEL MURO? VERIFICHE TECNICHE E SORPRESE 26
Il grande malinteso dell'acquirente inesperto 26
Perché serve un tecnico? 26
La planimetria non mente (ma a volte è in ritardo di 20 anni) 27
Se l'immobile è in condominio: cosa controllare 28
Di nuovo: perché dovresti coinvolgere un tecnico? 28
Checklist "anti-scheletro nell'armadio" 30
CAPITOLO 6. RISTRUTTURARE SENZA IMPAZZIRE (TROPPO) 31
L'illusione dell'acquirente coraggioso 31
Quando conviene davvero ristrutturare? 31
Il costo reale dei lavori 32
Mutuo per ristrutturazione: una risorsa (se pianificata bene) 33
Bonus edilizi: tra sogni e incubi 34
Checklist "ristrutturare con criterio" 34
CAPITOLO 7. L'ACQUISTO CONSAPEVOLE 36
PRIMA DI CERCARE CASA: preparati 36
DURANTE LA SCELTA DELL'IMMOBILE 37
PRIMA DI FARE UNA PROPOSTA D'ACQUISTO 37
PRIMA DEL ROGITO 38
E INFINE, RICORDA 38
Check-list 39
EPILOGO DI CASE, CONTI E… CRAMPI EMOTIVI 40
Perché so di cosa parlo 40
Grazie a… 40
E adesso? 41
GLOSSARIO AVANZATO DEL MUTUATARIO SVEGLIO 42

RICONOSCIMENTI
(OVVERO: GRAZIE, MA CON – POCO – STILE)

Scrivere un libro come questo è stato un po' come ristrutturare una casa vecchia: inizia con entusiasmo, continui per disperazione, finisci con gratitudine.
E un po' di insonnia.
Grazie a…
Tutti i miei **clienti** che mi hanno raccontato i loro incubi immobiliari (acquisti fatti "a sentimento", planimetrie sparite, agenti da barzelletta e periti con il radar rotto).
Se esiste questo libro, è anche per voi.
Siete stati la mia ispirazione.
E, a volte, il mio caso di studio.

I **notai, tecnici, agenti abilitati e non, funzionari** (comunali e bancari) che con pazienza, e qualche sguardo rassegnato, hanno risposto alle mie domande, del tipo: «*Ma secondo te questo è davvero un abuso edilizio… o solo un fraintendimento catastale?*»

Chi ha detto «non serve un libro, basta cercare su internet» e poi ha firmato un compromesso con la clausola «mi piace e me la prendo così com'è».
A te dedico il capitolo sulle verifiche tecniche.
E un abbraccio spirituale.

La giurisprudenza italiana, che non finirà mai di stupirmi per la sua capacità di spiegare con mille parole ciò che si può dire con quattro: «Non doveva firmare» (cavolo, ne bastavano tre!).

Me stesso, che ho resistito alla tentazione di scrivere il solito trattato giuridico e ho invece scelto di raccontare le cose come stanno, con ironia e verità, sorridendo alle sventure che, insieme ai miei Clienti, ho imparato a superare.

CAPITOLO 1.
SOGNI, BUDGET E REALTÀ: BENVENUTO NEL MERCATO IMMOBILIARE

«Vorrei una casa luminosa, con terrazza panoramica, tre camere, due bagni, in centro… budget 120.000 €»

Certo, e magari anche con piscina e maggiordomo incluso…

Benvenutə nel magico mondo del mercato immobiliare, dove i sogni si infrangono contro il cemento armato della realtà economica.

Ma niente panico: con un po' di buon senso, qualche trucco del mestiere e qualche dritta legale, possiamo evitare che il tuo primo (?) acquisto immobiliare si trasformi in una mini-serie thriller con finale aperto.

Cosa vuoi davvero (e cosa puoi davvero permetterti)

Se stai leggendo questo libro, probabilmente sei stanco di pagare canoni di locazione assurdi per case con infissi che tremano al passaggio del tram.

Oppure sogni la tua prima casa per costruire un futuro.

Ma prima di cercare casa… cerca te stesso (non è filosofia zen, è buonsenso immobiliare).

🔑 **Esempio pratico:**

Martina e Luca, 34 e 38 anni, entrambi dipendenti pubblici.

Hanno 25.000 € da parte, vogliono comprare una casa a Bologna.

Il budget che si erano immaginati era 150.000 €.

Dopo un'analisi realistica dei costi accessori (notaio, imposte,

provvigione agenzia, ristrutturazione), scoprono che serve almeno un 15% in più.

Morale: o aumentano il budget, o cambiano zona, o riducono le pretese.

Se non vuoi fare la stessa fine di Martina e Luca, ti basta seguire questi consigli.

Prima di tutto, metti da parte i portali immobiliari: il tuo primo lavoro non è cercare casa, ma capire chi sei e quanto puoi spendere.

Fattori da considerare:

- La tua situazione familiare (single, coppia, con figli, senza figli, con suoceri al seguito…)
- La tua posizione lavorativa (tempo indeterminato? autonomo? intermittente come il Wi-Fi?)
- Le tue prospettive future (vuoi rivendere? metterla a reddito? viverci per sempre?)

Infine: hai idea di quante spese accessorie ti aspettano oltre al prezzo dell'immobile?

Se la risposta è negativa, tranquillə. Te lo spiego più avanti, con tanto di tabella costi shock!

Il budget non si calcola "a naso"

Non fidarti mai fidarsi del classico "*dovrei starci dentro*".

Il budget si calcola come un'operazione chirurgica, tenendo conto di:

- capitale che possiedi (spoiler: spesso è meno di quanto pensi)
- quanto puoi ottenere dalla banca (vedi prossimo capitolo)
- le spese "invisibili": notaio, imposte, provvigioni, ristrutturazioni, mobili, mutande nuove per l'inaugurazione

🔍 **L'avvocato dice…**

L'importanza del prezzo reale e della trasparenza

In ambito immobiliare, il prezzo dichiarato nell'atto deve corrispondere al prezzo effettivamente pattuito. La Cassazione ha più volte ribadito che dichiarare un prezzo inferiore (cosiddetto "prezzo-valore" fittizio) è illecito e può comportare la nullità dell'atto per

simulazione.

📚 Cass. Civ., Sez. II, n. 7048/2012: «*Il prezzo reale deve essere veritieramente indicato nell'atto di compravendita. La divergenza può integrare un vizio sostanziale del contratto*»

In altri termini: niente "nero" o aggiunte verbali fuori atto. Oltre a essere pericoloso, è anche stupido.

Quanto ti costa davvero comprare casa?

Voce di spesa	Percentuale sul prezzo immobile
Imposte, notaio, visure	2–4%
Provvigione agenzia	2–3% + IVA
Ristrutturazione	Variabile (min. 300 €/mq)
Arredi, trasloco, utenze	5–8.000 € medi

🔑 **Esempio pratico** su un immobile da 180.000 €:
Spese totali previste extra: circa 18.000–22.000 €.

Se non lo sai prima, ti fermi a metà strada

Tendenze del mercato immobiliare in Italia (2005–2025)

Negli ultimi 20 anni, il mercato ha vissuto scossoni degni di una montagna russa.

Ecco una breve ricostruzione per capirla:

2007–2012: Il Grande Raffreddamento

Dopo il picco del 2006, la crisi dei mutui subprime innesca il tracollo.

Prezzi in discesa del 20–30% nelle grandi città, anche più nei piccoli centri.

2013–2018: Stabilizzazione post-trauma

Calo rallenta, ma vendite stagnano.

I mutui riprendono quota grazie a tassi più bassi.

2019–2021: Il boom post-pandemico

Effetto lockdown: tutti vogliono balconi, stanze in più, verde.

Aumenti forti in città medie e periferie, Milano vola a +10% annuo.

2022–2025: Ritorno alla realtà

Aumenti dei tassi BCE → mutui più cari → domanda rallenta.

Il mercato si polarizza:

- Milano, Bologna, Firenze resistono
- i piccoli comuni sono in difficoltà

Oggi è il momento del **realismo**.
Gli immobili di qualità mantengono valore.
Gli altri… vanno trattati con i guanti (e i professionisti).
La maggior parte sembrano di qualità, ma non lo sono.

La definizione iniziale dei bisogni e delle disponibilità diventa, quindi, assolutamente centrale per un acquisto "fatto bene".

Zona, metratura, condizioni: il triangolo (quasi) impossibile

Vuoi casa in centro, ampia, ristrutturata e a poco?
Accomodati, sei il cliente preferito… di nessun agente immobiliare.

Il sacro triangolo del "buono-bello-economico" raramente si chiude.
Devi decidere cosa sei disposto a sacrificare.
La zona? Allora ti allontani un po' ma guadagni metri quadri.
Lo stato dell'immobile? Va bene anche "da ristrutturare", se hai pazienza e bonus edilizi (vedi cap. 6).
La dimensione? Vivi più minimalista (e con meno cose da spolverare).

Nessuna scelta è sbagliata, se è consapevole.

La trappola dell'affare imperdibile

Ogni acquirente, prima o poi, si innamora di un "prezzo bomba".
Peccato che, sotto, ci sia la bomba vera: problemi urbanistici, abusi edilizi, ipoteche, condoni inesistenti, vicini urlatori…

L'avvocato dice…

Vendita di immobile abusivo

Secondo giurisprudenza costante, la vendita di un immobile totalmente abusivo è nulla, anche se il compratore è consapevole della situazione.

Cass. Civ., Sez. II, n. 23591/2020: «*La nullità dell'atto di compravendita per carenza del permesso di costruire è insanabile*»

In altri termini: se la casa è abusiva e non sanabile, non è solo un cattivo affare: non è nemmeno un affare valido.

Perciò: mai firmare nulla (nemmeno una proposta) senza visura catastale, planimetria, documentazione urbanistica. Ma questo lo vediamo nel capitolo 5.

🔑 **Esempio pratico**: un bilocale a 60.000 € a Roma?!

Andrea corre, firma la proposta, scopre solo dopo che l'immobile ha un abuso edilizio non sanabile.

La banca rifiuta il mutuo.

La proposta è vincolante.

Risultato: perde la caparra di 3.000 €

Una disattenzione o, peggio, una leggerezza nella valutazione dei documenti e della situazione può costare veramente caro… e, questa volta, i cocci non sono nemmeno tuoi!

Le 4 domande prima di partire

- ☐ Hai parlato con un esperto mutui (non solo col cugino ragioniere)?
- ☐ Hai calcolato almeno un 15% extra rispetto al prezzo dell'immobile?
- ☐ Sei pronto a vedere molte case orrende prima di una decente?
- ☐ Hai considerato la possibilità di non comprare adesso?

Check-list di fine capitolo

✅ Da fare subito	❌ Da evitare
Parlare con un consulente mutui	Cercare casa su portali "per sport"
Definire budget reale + extra	Innamorarsi della prima casa vista
Fare lista priorità personali	Pensare che "ristrutturare costa poco"

👏 **In sintesi:**

Comprare casa non è un colpo di fortuna, è un'operazione strategica. Ti costerà tempo, pazienza e qualche crisi esistenziale, ma con gli strumenti giusti non ti farai (troppo) male.

CAPITOLO 2.
MUTUO: LA BANCA TI AMA… MA NON TROPPO

«Complimenti! Le concediamo fino a 250.000 euro!»

Sì, ma a che prezzo?

Comprare casa senza mutuo è un lusso per pochi (ciao, zii d'america…).

Per tutti gli altri: si entra in banca con sogni e si esce con un mutuo sulle spalle.

E proprio qui serve lucidità: scegliere il mutuo sbagliato può costarti decine di migliaia di euro in più.

In questo capitolo ti spiego:

- come funziona davvero un mutuo (senza indossare il mantello da commercialista)
- come si sono mossi i tassi negli ultimi 20 anni (spoiler: sembrano montagne russe)
- cosa devi chiedere prima di firmare
- perché un bravo consulente è meglio di mille simulazioni online

20 anni di mutui italiani: cronaca di un'altalena

Spesso, parlando di "mutuo", si teme di entrare in una questione troppo tecnica, per la quale solo un raffinato economica potrebbe capirci qualcosa (e non si sbaglia, in genere), ma si ha anche la certezza per cui i tassi di interesse (qualsiasi cosa possano essere) saranno sempre elevati e lo *spread* (attenzione: non è lo *spritz*!) non sarà mai vantaggioso.

Queste credenze sono vere in minima parte.

Gli scenari bancari, nel corso dell'ultimo ventennio, hanno avuto costanti e continue evoluzioni e fluttuazione, dovendo tenere conto non solo del mercato nazionale, ma anche delle tendenze internazionali e delle situazioni di crisi che – di volta in volta – dovevano essere affrontate (conflitti armati, recessione economica, COVID…).

Di seguito ripropongo, in termini molto sintetici, le evoluzioni del settore bancario e delle variazioni che hanno influito sui mutui (anche) fondiari.

2005–2008

🔽 Tassi alti ma in calo.

Il tasso fisso si aggira intorno al 5–6%, il variabile appena sotto.

La BCE è cauta, ma c'è euforia pre-crisi.

2009–2016

📉 Crollo post-crisi / Era Draghi alla BCE.

Il variabile va anche sotto l'1%.

Il fisso scende al 2–3%.

È l'età dell'oro per i mutui a tasso fisso: chi ha firmato allora, oggi dorme tranquillo.

2017–2021

📊 Stabilità e convenienza.

Si diffondono offerte sotto il 2%, anche a 30 anni.

Mutui più facili per molti (e anche per chi forse non doveva…).

2022–2024

📈 Boom dell'inflazione → rialzo tassi.

La BCE aumenta il tasso di riferimento da 0% (luglio 2022) a oltre 4% in meno di 18 mesi.

Panico tra chi aveva mutui variabili.

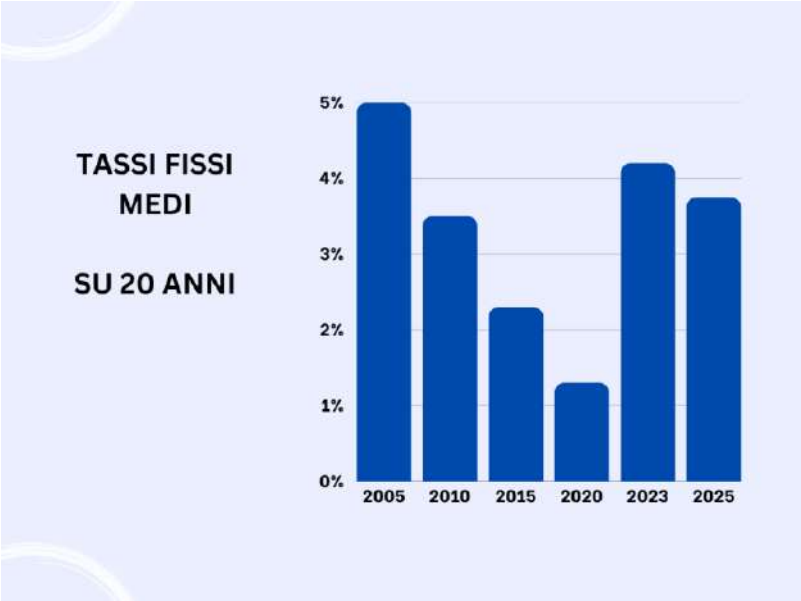
2025

📉 Rallentamento graduale.

Il peggio sembra alle spalle.

Le banche "si fanno furbe": i tassi fissi tornano appetibili, ma sono più alti (tra il 3,5% e il 4,5%).

Tassi fissi medi su 20 anni	
Anno	***Tasso fisso medio***
2005	5,00%
2010	3,50%
2015	2,30%
2020	1,30%
2023	4,20%
2025	3,75% (*stima*)
Fonte: dati ABI	



Sembra tutto molto complesso?
Credimi, lo è!

Glossarietto del mutuatario perplesso

Un piccolo aiuto per districarti tra i "paroloni" del settore

Termine	Spiegazione comprensibile
Mutuo	È un prestito a lungo termine, garantito da un'ipoteca, che serve a comprarti casa (o a

Termine	Spiegazione comprensibile
	ristrutturarla). La banca ti dà i soldi, tu glieli restituisci a rate. Con interessi. E con molta costanza.
Ammortamento	Il piano di rimborso del mutuo. Ogni rata è un mix di quota capitale e interessi.
Ammortamento alla francese	Il più diffuso: le rate sono tutte uguali, ma all'inizio paghi quasi solo interessi (geniale, no?).
Interesse	È il prezzo che paghi per il favore della banca. Non è simpatia: è calcolo. È una percentuale sul capitale che devi restituire, che va alla banca come guadagno.
Tasso di interesse	È l'aliquota che determina quanto di interesse pagherai. Può essere fisso (non cambia mai) o variabile (cambia secondo l'umore della BCE e dei mercati).
TAN (Tasso Annuo Nominale)	Il tasso "pubblicitario", indica solo gli interessi. Non comprende costi accessori.
TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale)	Il vero costo del mutuo. Include spese, istruttoria, assicurazioni… tutto. È quello che conta davvero.
Spread	È il ricarico che la banca applica su un tasso di riferimento (Euribor per i variabili, IRS per i fissi). In pratica, è il "guadagno fisso" che la banca si prende per prestarti i soldi. E sì, può variare da banca a banca.

🔍 **L'avvocato dice…**

Trasparenza e mutui opachi

📚 Cass. Civ., Sez. I, n. 23192/2017

Il mutuatario deve essere messo in grado di comprendere appieno il costo effettivo del finanziamento. Una carenza di trasparenza può comportare la nullità parziale delle clausole, specie in presenza di TAEG non correttamente indicato.

In altri termini: se la banca ti fa firmare qualcosa che non capisci, non sei tu lo stupido. È lei che rischia.

Il grande dilemma: fisso, variabile o… mal di testa?

Tipo di tasso	Pro	Contro
Fisso	Sicurezza assoluta. Sai quanto paghi.	Costa di più all'inizio.
Variabile	Rata iniziale più bassa.	Se la BCE starnutisce, tu tossisci.
Misto	Fisso iniziale, poi si vedrà.	È come dire "ci penso dopo". Pericoloso se mal gestito.
Variabile con CAP	Ha un tetto massimo.	Più costoso del variabile puro, ma più rassicurante.

Il consiglio non richiesto:

- Se vuoi dormire la notte, scegli fisso o variabile con CAP.
- Se vuoi giocare in borsa, non comprare casa: compra azioni.

L'avvocato dice…

Mutuo e usura

Cass. Pen., Sez. II, n. 16303/2020

Se la somma di TAN + spese supera il tasso soglia (stabilito trimestralmente dalla Banca d'Italia), il mutuo può essere dichiarato usurario, anche se il TAN è regolare.

In altre parole: se ti vendono un "tasso super conveniente" ma con spese altissime... **attenzione**: è come il pesce andato a male ma con la salsa buona sopra.

Il grande confronto

Di certo, non è sufficiente leggere questa "guida di sopravvivenza" per capire qualcosa sui mutui, i tassi di interesse ecc.

Però, posso senz'altro aiutarti a capire qualcosa di più e presentarti dal tuo consulente con le idee un po' più chiare.

Parametro	Mutuo Fisso	Mutuo Variabile
Tasso di interesse	Fisso per tutta la durata	Varia nel tempo (legato a Euribor)
Tasso iniziale	Più alto	Più basso

Rata mensile	Sempre uguale	Oscilla (anche molto)
Stabilità	Massima: sai cosa paghi fino all'ultimo centesimo	Minima: imprevedibile, legata ai mercati
Indicizzazione	Basata su IRS	Basata su Euribor
Spread	Definito una volta per tutte	Anche qui, ma il tasso base cambia
Capacità di previsione	Totale: pianifichi tutto	Bassa: serve margine nel bilancio
Adatto a…	Chi ha budget fisso, vuole dormire sereno	Chi ha flessibilità e nervi saldi
Effetto inflazione	Penalizzante: se l'inflazione sale, il fisso "rende meno"	A vantaggio (iniziale), ma rischioso col tempo
Possibilità di shock	Nessuna sorpresa	Rischio di aumento repentino delle rate
Convenienza nel lungo periodo	Dipende dal ciclo economico	Idem, ma con più rischio incorporato

Quando scegliere l'uno o l'altro?

✔ Scegli FISSO se:

- Vuoi certezze e tranquillità
- Hai un budget mensile rigido
- Temevi la verifica di matematica in terza media
- L'idea che la tua rata possa variare ti fa venire la gastrite

✔ Scegli VARIABILE se:

- Hai una buona capacità di risparmio e margine mensile
- Puoi sopportare oscillazioni imprevedibili
- Hai un reddito in crescita
- Sai bene cosa significa Euribor, spread e CAP, e controlli i tassi ogni due settimane.

E se volessi il meglio dei due mondi?

Opzione: Mutuo Variabile con CAP

- Tasso variabile ma con un tetto massimo (CAP) oltre il quale la rata non può salire.
- Paghi meno all'inizio, ma hai una protezione se i tassi esplodono.

Attenzione: costa un po' di più dello "scoperto totale", ma può essere una buona via di mezzo.

🔍 **L'avvocato dice…**

Tasso variabile e trasparenza

📚 Cass. Civ., Sez. I, n. 19924/2019

«*Il contratto di mutuo a tasso variabile deve indicare con precisione il parametro di indicizzazione, la periodicità delle revisioni e le modalità di calcolo della rata, altrimenti è nullo per difetto di causa*»

In altre parole: la banca non può "darti un variabile alla cieca". Se non capisci come si calcola la rata, è un problema della banca, non solo tuo.

🔑 **Esempio pratico:**

🔷 **Caso 1**: Roberto, 35 anni, dipendente a tempo indeterminato
Casa: 180.000 €
Mutuo richiesto: 135.000 €
Tasso fisso 3,9%, durata 25 anni
Rata mensile: circa 710 €
Consulente coinvolto: sì
Risultato: *rata sostenibile*, condizioni chiare, zero sorprese.

🔶 **Caso 2**: Giada, freelance con redditi discontinui
Casa: 150.000 €
Mutuo richiesto: 120.000 €
Proposta iniziale: variabile 2,5%, ma senza CAP
Nessun consulente: decide da sola
6 mesi dopo: la rata sale di 120 €
Panico

Ma quindi… mi serve un consulente mutui?

✅ **Sì**, se non sai:

- cosa sono TAN e TAEG
- come leggere un piano d'ammortamento
- se puoi portare in detrazione gli interessi passivi (sì, puoi)
- se puoi chiedere un mutuo green o agevolato (dipende)
- se la banca sta "barando"

Ricorda che un buon professionista ti costa poco (spesso niente, viene pagato dalla banca) e ti fa risparmiare migliaia di euro!

Poche domande per schiarirsi le idee

❓ Domanda	Se hai risposto…	Probabilmente vuoi…
Il tuo stipendio è fisso e stretto?	✅	MUTUO FISSO
Hai margini economici e ti piace rischiare un po'?	✅	MUTUO VARIABILE
L'idea di un aumento della rata ti rovina la digestione?	✅	MUTUO FISSO
Hai un buon consulente mutui che ti segue?	✅	VALUTA ENTRAMBI (con guida)

Check-list di fine capitolo

✅ Da fare	❌ Da evitare
Chiedere più preventivi mutuo	Fermarsi alla prima offerta
Confrontare il TAEG (non solo il TAN)	Fissarsi solo sulla rata
Coinvolgere un consulente serio	Firmare senza leggere tutto

👏 **In sintesi:**

Un mutuo è una maratona, non uno sprint. Parti con le scarpe giuste (tasso adatto, durata sensata, consulenza vera) e non finisci col fiatone al 15° km.

La scelta del mutuo dipende da chi sei e dove vuoi andare.

Il punto centrale non è scegliere il più "conveniente" in assoluto, ma quello che ti fa stare sereno per 20 o 30 anni.

Che, francamente, non è poco.

CAPITOLO 3.
AGENZIE IMMOBILIARI: GUIDA ALLA CONVIVENZA (QUASI) PACIFICA

«*Abbiamo quello che fa per voi: un gioiellino, da vedere!*»

Traduzione: vi faccio perdere tempo, ma con entusiasmo.

L'agente immobiliare: alleato o antagonista?

L'agente immobiliare è il ponte (con pedaggio) tra chi vende e chi compra.

Se il ponte è ben costruito: arrivi a destinazione.

Se è traballante: finisci nel fiume, con una proposta firmata e pochi appigli.

Il segreto? Sapere da subito come funziona davvero questo rapporto.

E no, non è come quando "*ti fa vedere casa per amicizia*".

Ma chi può davvero fare l'agente immobiliare?

In Italia, non basta "avere fiuto per gli affari" o "conoscere qualcuno in Comune" per diventare agenti immobiliari.

Per svolgere questa professione è necessario:

- aver seguito un corso abilitante presso enti riconosciuti
- aver superato di un esame presso la Camera di Commercio
- essere iscritti nel Repertorio Economico Amministrativo (REA)
- non avere riportato condanne penali rilevanti o interdizioni

Pertanto, chi non è abilitato **non può legalmente percepire provvigioni**.

E no, non basta "lavorare per un'agenzia": deve essere lui o lei a essere iscritto.

L'avvocato dice…

Provvigione e abusivismo

Cass. Civ., Sez. II, n. 6220/2020

L'esercizio abusivo dell'attività di mediazione, in assenza di iscrizione e abilitazione, comporta l'invalidità del diritto alla provvigione, anche se l'affare si è concluso

In altre parole: se chi ti ha fatto firmare la proposta non è abilitato, non ha diritto a un euro. E tu puoi rifiutarti di pagare.

Come verificare se l'agente immobiliare è abilitato?

Hai due opzioni semplici e gratuite:

- Vai sul sito della Camera di Commercio della provincia di appartenenza (quasi tutte offrono la consultazione REA online)
- Chiedi direttamente il numero REA e verifica che corrisponda a lui/lei personalmente, non solo all'agenzia

Vuoi un test rapido?

Basta chiedere, in modo diretto e senza giri di parole: «*Mi dà il suo numero REA o la visura aggiornata?*»

Se tentenna, cambia discorso o si offende… forse non è abilitato.

Come tutelarti?

Firma documenti solo con agenti regolarmente iscritti.

Non pagare provvigioni a soggetti senza requisiti.

Scrivi sempre il nome e il numero REA nei moduli di proposta o compromesso.

In caso di dubbio, pretendi copia del tesserino o della visura camerale.

Ricorda: l'ignoranza del cliente è il business preferito dell'improvvisato.

Chi paga chi?

L'agente è mediatore: non è né tuo avvocato né consulente neutro.

La provvigione la paga chi si serve della mediazione (cioè, tu).

Il diritto al compenso matura **quando viene concluso l'affare** (anche solo con una proposta accettata).

L'avvocato dice…

Quando scatta il compenso?

Cass. Civ., Sez. II, n. 10412/2009

Il diritto alla provvigione sorge nel momento in cui, per effetto dell'intervento dell'agente, si conclude un accordo vincolante tra le parti (anche se l'atto definitivo non è ancora stato firmato).

In altre parole: firmi la proposta? La provvigione è dovuta, anche se dopo scopri che la casa ha i termosifoni finti.

Punti fermi da chiarire (prima, non dopo)

Chi rappresenta l'agente?

Alcuni agenti si presentano come "terzi imparziali", ma lavorano solo per il venditore.

Chiedilo.

Scrivilo.

Quali servizi sono inclusi?

Visure, assistenza al preliminare, relazione tecnica… tutto "compreso"?

No.

Nella maggior parte dei casi, sono optional.

La provvigione è trattabile?

Sì, ma prima di firmare. Dopo, ti attacchi al campanello.

Cosa succede se cambio idea?

Se la proposta è accettata, sei vincolato.

Non è un gioco, è un impegno contrattuale.

L'avvocato dice…

La responsabilità dell'agente immobiliare

L'agente ha precisi obblighi di legge. Non può limitarsi a "mettere in contatto" le parti e incassare la provvigione.

Cass. Civ., Sez. III, n. 16980/2016

L'agente ha l'obbligo di comportarsi con correttezza e buona fede, informando

l'acquirente di circostanze rilevanti dell'immobile note o conoscibili con l'ordinaria diligenza

In altre parole: se sapeva che l'immobile aveva un abuso edilizio, e non te lo dice, risponde dei danni.

Attenzione alle clausole-fuffa

Molti incarichi contengono frasi tipo:

> «*Il mediatore è esonerato da ogni responsabilità per l'idoneità urbanistica e catastale dell'immobile*»

Questa clausola è **nulla**, se va contro gli obblighi di legge.
L'agente immobiliare non è un tecnico, ma non può ignorare ciò che sa.

🔑 **Esempio pratico**: la casa dei misteri
Marco visita un appartamento tramite agenzia.
Tutto sembra perfetto, firma la proposta.
Dopo l'accettazione scopre che:

- l'immobile ha un abuso edilizio mai sanato
- il venditore lo sapeva
- l'agente "non ne era al corrente" (ma in realtà aveva venduto casa simile nel palazzo accanto)

🔍 **L'avvocato dice…**
Responsabilità dell'agente immobiliare per omessa informazione
📚 Cass. Civ., Sez. III, n. 30174/2019
Se l'agente omette volontariamente circostanze rilevanti e induce in errore, può essere chiamato a risarcire l'acquirente

Le frasi tipiche da decifrare

Cosa dice l'agente	Traduzione realistica
"Affare imperdibile"	L'annuncio è lì da sei mesi
"Da vedere"	Le foto erano migliori della realtà
"Non fatevela scappare"	L'ho detta ad altri 12 prima di voi
"Ha tutto in regola"	Lo spero… ma verifica con un tecnico

L'agenzia serve? Sì, ma solo se…

… se chiarisci da subito i ruoli, scrivi tutto (anche le "promesse orali") e non ti affidi alla simpatia.

Un buon agente immobiliare:

- ti aiuta a negoziare
- previene sorprese
- ti assiste fino al rogito

Un agente improvvisato:

- scompare al momento del compromesso
- ti lascia con un preliminare firmato e zero documentazione

Agente immobiliare o improvvisato?

Tre mosse per sapere se puoi fidarti (o se devi scappare a gambe levate)

1. Controlla se è abilitato

Cosa chiedere:

- Mi può indicare il suo numero REA e la Camera di Commercio dove è iscritto?
- Ha una visura aggiornata dell'abilitazione?
- È iscritto personalmente o lavora sotto il nome dell'agenzia?

Come verificare:

Vai sul sito della Camera di Commercio → sezione "Consulta imprese" o "REA"

Inserisci il nome e cognome o il numero REA

Cerca anche su: https://www.registroimprese.it (per visure rapide)

Risultato corretto: deve comparire come «Agente di affari in mediazione – Settore immobiliare».

2. Controlla cosa firma e cosa ti fa firmare

L'agente abilitato:

- Firma in prima persona documenti di proposta o incarico
- Ha un modulo professionale precompilato, con i suoi dati identificativi
- Indica chiaramente la sua provvigione, il mandato, e le condizioni

L'improvvisato:

- Ti fa "firmare" moduli intestati ad altri
- Non inserisce i propri riferimenti nel contratto
- Scompare nel momento delle responsabilità (ma riappare al momento del pagamento)

Buona prassi: pretendi che il suo nome e numero REA siano riportati sul modulo firmato. Sempre.

3. Chiedi (senza vergogna) se ha diritto alla provvigione

Domande killer:

- Ha già concluso altri affari con questo immobile?
- Lei ha il mandato di mediazione scritto dal venditore?
- In che momento matura il diritto alla provvigione?

Un agente abilitato e corretto non si offenderà mai. Un furbo invece sì.

E se qualcosa "non ti torna"… segui il tuo istinto e verifica prima di firmare.

Mini check finale (da portare con te)

Verifica	Fatto ✅
Mi ha fornito il numero REA o visura?	☐
È lui/lei a firmare i documenti?	☐
Sono indicati provvigione e condizioni?	☐
I suoi dati compaiono nei moduli?	☐
Si è comportato da professionista o da "venditore di pentole"?	☐

Check-list: usare bene l'agenzia

✅ Cosa fare	❌ Cosa evitare
Chiedere a chi presta la mediazione	Firmare proposte "sulla fiducia"
Leggere l'incarico (anche se lungo)	Lasciare tutto "implicito"
Verificare i documenti prima di firmare	Delegare tutto all'agente

👏 **In sintesi:**

Comprare casa è già complesso. Farlo con accanto un agente non

abilitato o non trasparente è come entrare in sala operatoria con un infermiere in ciabatte.

Chiedi. Controlla. Pretendi.

È il tuo diritto, ed è l'unico modo per evitare di farti male prima ancora del rogito.

L'agenzia immobiliare non è un nemico, ma nemmeno uno zio. È un professionista che deve rispettare obblighi precisi, ma solo se li conosci e li pretendi.

Fatti guidare, sì… ma da chi conosce la strada e la percorre con te, non da chi ti saluta all'ingresso e ti dice: "Vai dritto, tanto è facile".

CAPITOLO 4.
IL NOTAIO NON MORDE (MA FATTURA)

«*Serve un notaio solo per fare una firma, no?*»

No. Serve per non rovinarti la vita.

Il notaio è un professionista che certifica il rispetto di determinati requisiti e formalità, essenziali per consentirti di acquistare l'immobile. Come?

Il momento in cui tutti iniziano a parlare del notaio

All'inizio del tuo viaggio immobiliare, il notaio è un'entità astratta.

Nessuno lo nomina, in un primo momento.

Ti parlano di mutuo, agente immobiliare, compromesso… ma di lui? **Niente**.

Poi, quando arriva il momento di firmare l'atto, si materializza all'improvviso, come Gandalf all'alba del terzo giorno.

Solo che, invece di bastone e cavallo bianco, porta carta bollata, linguaggio tecnico e una fattura da diverse migliaia di euro.

E allora ti chiedi:

«*Ma chi l'ha scelto, questo notaio? E posso fidarmi?*»

La risposta è semplice: dovresti sceglierlo tu.

E dovresti sceglierlo bene.

A chi spetta la scelta del notaio?

Qui bisogna fare subito chiarezza, perché non è un dettaglio da poco conto.

Secondo la prassi (e la legge), la **scelta del notaio spetta all'acquirente**.

Perché?

Perché è l'acquirente a dover essere tutelato, essendo lui che paga e si assume tutti i rischi.

Perché è il notaio che garantisce che la casa che stai comprando esista giuridicamente e sia libera da vincoli (ipoteche, pignoramenti, ecc.).

L'avvocato dice…

La scelta del notaio

Cass. Civ., Sez. II, n. 13145/2010

In assenza di accordo contrario, il notaio è scelto e incaricato dalla parte acquirente, che ne sostiene i costi, anche al fine di garantirne la funzione di terzietà e imparzialità nella stipulazione dell'atto

In altre parole: la scelta non spetta al venditore, e nemmeno all'agenzia.

È un tuo diritto e un tuo dovere.

Ma il notaio da chi è pagato?

Dal cielo? Dal karma?

No.

Dal portafoglio dell'acquirente.

Il notaio è un libero professionista, pagato per:

- redigere il rogito notarile (cioè l'atto di compravendita)
- verificare la regolarità urbanistica e catastale
- iscrivere l'atto nei pubblici registri (conservatoria, catasto, ecc.)
- registrare il mutuo (se c'è)

In pratica, è il **garante della legalità dell'intera operazione**.

Quanto costa? Dipende dal valore dell'immobile, dalla zona e dai costi accessori.

Di media, per un immobile da 180.000 €, il totale (tra onorari, imposte, visure) va da 2.500 a 3.500 €.

Che succede se il notaio sbaglia?

Ecco un errore diffuso: pensare che il notaio sia solo "un passacarte".

In realtà, il notaio è un **pubblico ufficiale**, con responsabilità civili e disciplinari molto pesanti.

🔍 **L'avvocato dice…**

La responsabilità del notaio per omesso controllo

📚 Cass. Civ., Sez. III, n. 24292/2016

Il notaio è responsabile per i danni subiti dalle parti se omette di verificare la libertà dell'immobile da ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli, anche se non esplicitamente richiesto dalle parti

In altre parole: se firmi un atto e poi scopri che la casa ha un'ipoteca, il notaio risponde. E anche pesantemente.

Una conversazione (immaginaria, ma non più di tanto) per capire meglio:

Tu: "Questo immobile ha ipoteche, vero?"

Notaio <u>scelto dal venditore</u>: "Non so, non ho ancora fatto visure..."

Tu (a casa, dopo): 😱

Ora, immagina di aver scelto tu il notaio.

Magari uno di fiducia, uno che ti spiega prima cosa sta facendo, e che ti invia una bozza dell'atto con tutte le informazioni necessarie.

Non suona meglio?

Le fasi del lavoro notarile (semplificate per i comuni mortali)

Il notaio svolge una serie di attività, alcune delle quali anche piuttosto complesse:

- **Raccolta documenti**: atto di provenienza, planimetria, visure catastali, agibilità, certificati energetici, ecc.
- **Verifica della libertà dell'immobile**: assenza di ipoteche, abusi, pignoramenti
- **Redazione dell'atto**: in italiano tecnico-legale (da tradurre con dizionario, o meglio… con la sua spiegazione)
- **Rogito**: firma solenne in ufficio (ma niente paura, c'è sempre una penna comoda)
- **Registrazioni**: trascrizione dell'atto, voltura catastale, ecc.

Cosa puoi (e dovresti) chiedere al tuo notaio?

Al tuo notaio dovresti chiedere:

- La bozza dell'atto prima della firma
- L'elenco delle verifiche effettuate
- Una spiegazione chiara delle clausole
- I tempi stimati per registrazione e trascrizione

Consiglio spassionato e non richiesto.
Se il notaio ti guarda come se fossi fastidioso… cambia notaio!

Cosa succede se "ti impongono" un notaio?

Talvolta capita che venditore o agenzia "propongano" un notaio, magari "di fiducia".
Tu ti senti in difficoltà e accetti.
Oppure, non hai un notaio di riferimento e accetti.

In ogni caso, è evidente, quali che siano le ragioni, il risultato non cambia.
Il tuo acquisto verrà curato da una persona che non conosci e verso cui non hai alcuna fiducia.
Attenzione: la fiducia non è un dovere. È un diritto. E, soprattutto, è tua.

🔍 **L'avvocato dice…**
Imparzialità del notaio e diritti dell'acquirente
📚 Cass. Civ., Sez. II, n. 20457/2014
Il notaio non può essere considerato rappresentante di una parte: è pubblico ufficiale e deve garantire imparzialità. Tuttavia, se le parti non hanno pari potere contrattuale, l'acquirente ha diritto a una piena e consapevole autodeterminazione nella scelta del professionista

In altre parole: non sei obbligato ad accettare il notaio "di casa". Se non sei sereno, scegli il tuo. Anche se dà fastidio all'agenzia.

🔑 **Esempio pratico:** Francesca e il notaio "di fiducia" del venditore
Francesca, 29 anni, firma la proposta d'acquisto.
L'agenzia le propone "un notaio bravissimo, lavora veloce".
Lei accetta.
Al rogito, tutto fila liscio. Ma sei mesi dopo… arriva la sorpresa: c'è una servitù di passaggio non menzionata.
Francesca scopre che era scritta negli atti di provenienza, ma il notaio non l'ha evidenziata.

Risultato: perde la possibilità di realizzare una veranda.
E cita il notaio per danni.

Checklist "anti-sorpresa notarile"

✅ Da fare	❌ Da evitare
Scegliere tu il notaio	Accettare quello imposto senza verifiche
Chiedere visure e controlli preventivi	Pensare che "tanto se ne occupa lui"
Leggere la bozza dell'atto (con calma)	Firmare l'atto alla cieca
Chiedere spiegazioni su ogni dubbio	Fingere di aver capito tutto

👌 **In sintesi:**

Il notaio non è un ostacolo, né un burocrate da temere. È il tuo scudo legale.

Sceglierlo con attenzione è una delle decisioni più intelligenti che puoi prendere nella giungla dell'acquisto immobiliare.

Non avere paura di fargli domande.

Non avere paura di voler capire.

E soprattutto, non lasciare ad altri la scelta di chi deve tutelarti.

CAPITOLO 5.
LA CASA HA SCHELETRI NEL MURO? VERIFICHE TECNICHE E SORPRESE

«Ma come?! Era bellissima! Come fai a dire che il bagno è abusivo?»

Sottotitolo (non ufficiale): "Sembrava perfetta, ma poi arrivò il geometra"

Il grande malinteso dell'acquirente inesperto

Quando si visita una casa, si guardano: la luce, il pavimento in parquet, l'odore (se è neutro è già una fortuna), i balconi, magari l'esposizione.

Ma quello che non si vede è spesso più importante di quello che si vede.

E no, non stiamo parlando di fantasmi o energia della casa…

Stiamo parlando di conformità edilizia, abusi, difformità catastali, impianti non certificati, e altre allegre sorprese che rischiano di trasformare l'acquisto in una causa civile.

La verità è che l'occhio dell'acquirente non basta.

Serve l'occhio esperto di chi, per mestiere, legge muri, solai, finestre e carte bollate come un geroglifico da decifrare.

Perché serve un tecnico?

Perché, semplicemente, **non sei un tecnico**.

E questo non è un limite: è un dato di fatto.

Ti serve qualcuno che sappia:

- confrontare planimetria catastale e stato di fatto
- capire se un tramezzo spostato è una cosa da nulla o una bomba giuridica
- verificare l'agibilità, l'altezza dei locali, le altezze sottotetto
- controllare se i lavori dichiarati sono stati davvero autorizzati

È come andare a caccia di funghi con un micologo o da solo: nel primo caso ceni bene; nel secondo, rischi il pronto soccorso.

L'avvocato dice…

Acquisto di immobile con abusi non sanati

Cass. Civ., Sez. II, n. 21942/2022

L'acquisto di un immobile non conforme alla normativa urbanistica determina responsabilità per inadempimento contrattuale e, nei casi più gravi, la nullità dell'atto

In altre parole: se compri una casa con abusi non dichiarati, puoi chiedere i danni… ma potresti anche perdere la casa.

La planimetria non mente (ma a volte è in ritardo di 20 anni)

Uno degli errori più comuni è dare per scontato che quello che si vede corrisponda a quanto risulta al Catasto.

Sbagliato.

Spesso la planimetria è quella dell'anno della costruzione, e nel frattempo sono stati:

- spostati bagni
- abbattuti tramezzi
- chiusi balconi
- creati soppalchi
- abbellite pareti… con le bugie!

Serve, quindi, un confronto attivo tra la planimetria depositata e l'immobile reale.

E questo confronto non lo fai con l'App delle Note: lo fa un tecnico abilitato (geometra, architetto, ingegnere).

E se c'è difformità?

In certi casi si può regolarizzare, in altri no.

Ed è lì che serve qualcuno che lo sappia dire, per davvero.

Se l'immobile è in condominio: cosa controllare

Comprare casa in condominio è come sposare qualcuno con trenta cognati.

Devi sapere:

- se ci sono lavori straordinari deliberati (e chi paga cosa)
- se ci sono morosità nel condominio (perché potrebbero toccare anche a te!)
- se ci sono contenziosi in corso, infiltrazioni, ascensori rotti, assemblee in guerra civile

Per ricevere queste informazioni, è sempre buona norma chiedere, prima di comprare, alcuni documenti:

- Ultimo verbale assembleare
- Estratto conto condominiale aggiornato
- Dichiarazione dell'amministratore su eventuali liti pendenti
- Copia della delibera di lavori (se ci sono), e chi paga
- Certificazione impianto centralizzato (riscaldamento, fognatura, ascensore)

L'avvocato dice…

Debiti condominiali "ereditati"

Cass. Civ., Sez. VI, n. 19209/2014

L'acquirente di un immobile condominiale risponde in solido con il venditore delle spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente, anche se non note

In altre parole: se il venditore non dovesse pagare, potresti pagarle tu. Sorpresa!

Un buon consiglio è quello di avere un colloquio (anche telefonico) con l'amministratore.

In tal caso, assicurati che il venditore lo avvisi della possibile chiamata, autorizzandolo a fornirti le informazioni che richiedi.

L'amministratore può diventare un tuo alleato prezioso!

Quindi, non ignorarlo…

Di nuovo: perché dovresti coinvolgere un tecnico?

Un immobile non è solo estetica, ma anche diritto e regolarità.

Molte indicazioni circa la legittimità dello stato urbanistico e catastale non sono immediatamente riscontrabili.

In alcuni casi, gli agenti immobiliari si premurano di acquisire e mettere a disposizione del potenziale acquirente molti documenti utili per verificare la legittimità dell'immobile.

Ma, a volte, potrebbero non essere sufficienti.

Solo un intervento tecnico può darti le rassicurazioni che servono.

🔑 **Esempio pratico**: la casa con il bagno fantasma

Silvia compra un bell'appartamento a Roma.

Dopo qualche mese, vuole ristrutturare e presenta una CILA.

Il tecnico scopre che il secondo bagno non risulta da nessuna parte.

Chiede: "Come mai?"

Il venditore: "Era così da quando l'ho comprata."

Il Comune: "Non risulta da nessuna parte."

L'ingegnere: "Non si può sanare."

Conclusione: Silvia si ritrova con un locale irregolare, una pratica urbanistica a vuoto, e un bagno… da demolire.

Come comportarsi in questi casi?

Appena sei interessato a un immobile, chiama un tecnico.

Fallo **prima della proposta d'acquisto**, non dopo.

Chiedi al tecnico di fornirti una relazione tecnica sintetica, con:

- conformità urbanistica
- corrispondenza planimetrica
- stato impianti
- eventuali criticità o sanatorie in corso
- se il certificato di agibilità è presente (e valido)

Inoltre, chiedi una dichiarazione scritta del venditore sulla presenza o meno di abusi noti.

🔍 **L'avvocato dice…**

Responsabilità del venditore per difformità taciute

📚 Cass. Civ., Sez. II, n. 22936/2020

Il venditore è tenuto a garantire la regolarità urbanistica e catastale dell'immobile. L'omessa comunicazione di abusi costituisce grave inadempimento

In altre parole: se il venditore ti "dimentica" qualcosa, può essere condannato a risarcirti (o a riprendersi la casa).

Checklist "anti-scheletro nell'armadio"

✅ Controlla	❌ Evita
Conformità urbanistica e catastale	Fidarti solo di quello che vedi
Planimetria depositata vs. reale	Dire "tanto lo sistemo dopo"
Verbali condominiali e delibere	Ignorare morosità o liti
Relazione tecnica sintetica	Aspettare il rogito per accorgerti dei problemi

👏 **In sintesi:**

Comprare una casa è anche (soprattutto) leggere tra le righe, tra i muri, tra le righe delle visure.

E tutto questo, da solo, non lo puoi fare bene.

Affidarsi a un tecnico è come andare in escursione con una guida alpina. Non serve per sembrare incapaci, ma per non morire congelati dopo il primo bivio sbagliato.

Lo dico con affetto, ironia e una punta di disperata esperienza: scegli bene il tecnico, e lascia che ti dica cose che forse non vuoi sentirti dire.

Ti farà risparmiare più soldi di quanti potresti immaginare.

CAPITOLO 6.
RISTRUTTURARE SENZA IMPAZZIRE (TROPPO)

«*Bastano due mani di bianco* »

Le – proverbiali – ultime parole famose…

L'illusione dell'acquirente coraggioso

«*Guarda che con un po' di fantasia e un bravo muratore, viene un gioiellino!*»
Quante volte l'hai sentita questa frase? Magari l'hai pure pronunciata…
E forse, in effetti, ci hai pure creduto.

Ma la verità è che ristrutturare è un mestiere, non un *hobby*.

È un mondo dove ogni piastrella costa più di quanto vorresti, ogni preventivo è una stima fantasiosa e ogni "piccolo lavoretto" può diventare un cantiere epico.

E no, non esiste il "*lo faccio con calma nei weekend*".
A meno che tu non sia architetto, idraulico, elettricista, piastrellista e direttore lavori tutto in uno.
E pure in regola con la sicurezza!

Quando conviene davvero ristrutturare?

Comprare un immobile da ristrutturare può essere una scelta geniale:

- se il prezzo è davvero conveniente rispetto a un immobile ristrutturato simile
- se hai un budget già previsto per i lavori

- se hai un tecnico fidato che ti guida dal giorno zero
- se non hai fretta di entrare in casa (tipo: entro sei mesi ci vivo... spoiler: non ci vivrai)

Comprare per "*rimetterlo a posto poco per volta*", invece, è un boomerang. Perché scoprirai che:

- l'impianto elettrico è del 1972
- la caldaia è illegale in 3 regioni
- i pavimenti non sono "vintage", sono fatiscenti

🔍 **L'avvocato dice…**

Vizi non dichiarati nella vendita di immobile da ristrutturare

📚 Cass. Civ., Sez. II, n. 28145/2019

Anche la vendita di un immobile in condizioni fatiscenti non esonera il venditore dall'obbligo di segnalare vizi gravi e occulti, non immediatamente percepibili dall'acquirente

In altre parole: se il venditore ti dice "tanto è da ristrutturare" e poi scopri che l'impianto del gas è abusivo, puoi chiedere i danni

Il costo reale dei lavori

Sfatiamo subito il mito dell'offerta "chiavi in mano" da 300 €/mq. Quel prezzo è vero quanto l'oroscopo che ti promette fortuna e denaro.

Oggi, anche per una ristrutturazione base, i costi realistici sono:

Tipo di lavoro	Costo medio indicativo
Ristrutturazione leggera	400–600 €/mq
Ristrutturazione completa	800–1.200 €/mq
Lavori strutturali	1.500 €/mq e oltre

E non dimenticare:

- IVA (10% o 22% in base al tipo di lavori)
- pratiche edilizie
- costi per tecnico e direzione lavori
- smaltimento rifiuti
- costi per vivere altrove nel frattempo
- e soprattutto: gli imprevisti (spoiler: arrivano sempre)

🔑 **Esempio pratico:** La ristrutturazione di Alice

Alice compra un bilocale "da rivedere" a 110.000 €.

Il preventivo iniziale per i lavori ammonta ad 18.000 €.

Tuttavia, al termine dell'intervento, il costo finale effettivo arriva a 29.600 €, perché:

- impianto elettrico fuori norma
- travi con muffa da infiltrazioni mai viste
- intonaci che crollano "toccandoli appena"
- scoperta di una canna fumaria non a norma

Morale: con una relazione tecnica iniziale, Alice avrebbe saputo tutto prima e contrattato sul prezzo. Invece ha ristrutturato… con lacrime.

Mutuo per ristrutturazione: una risorsa (se pianificata bene)

Se non hai liquidità immediata, puoi chiedere un mutuo specifico per ristrutturare, che non è lo stesso del mutuo per acquisto.

Le principali formule:

1. Mutuo ristrutturazione classico
   - Copre fino al 70–80% del valore dei lavori
   - Serve documentazione tecnica dettagliata (computo metrico, progetto, ecc.)
2. Mutuo acquisto + ristrutturazione
   - Unisce in un unico finanziamento l'acquisto della casa e i lavori
   - Richiede perizia iniziale e valutazione su immobile "futuribile" (cioè: dopo i lavori)
3. Prestito personale per ristrutturazione
   - Soluzione più rapida, ma a tassi più alti.
   - Utile per lavori leggeri o urgenze.

Attenzione: le banche non erogano sulla fiducia.

Gli istituti di credito vogliono:

- computo metrico firmato da tecnico abilitato
- documentazione catastale in regola
- eventuale SCIA/CILA già presentata
- assicurazione sul cantiere

🔍 **L'avvocato dice…**

Mutuo e destinazione vincolata

📚 Cass. Civ., Sez. III, n. 11207/2021

Nel mutuo di scopo, la mancata realizzazione dei lavori previsti può comportare la revoca del finanziamento da parte della banca

In altre parole: se ottieni un mutuo per ristrutturare, e poi usi i soldi per arredare casa o andare alle Maldive, la banca ti può chiedere tutto indietro.

Bonus edilizi: tra sogni e incubi

I bonus casa (50%, 65%, Superbonus, ecc.) hanno attirato orde di acquirenti fiduciosi.

Ma attenzione: non tutti sono ancora attivi, e la normativa cambia spesso.

Se conti su un bonus per fare i lavori:

- accertati che sia ancora valido
- verifica che l'immobile sia in regola urbanisticamente (altrimenti niente agevolazioni)
- fatti assistere da un tecnico che conosce la materia

Il fai-da-te con i bonus è come cercare funghi bendati.

Checklist "ristrutturare con criterio"

✅ Da fare	❌ Da evitare
Richiedere relazione tecnica PRIMA dell'acquisto	Firmare "tanto ci penso dopo"
Valutare costi totali (lavori + tasse + disagi)	Fissarsi sul solo costo al mq
Verificare accesso a mutui e bonus	Fare affidamento su "passaparola"
Avere un tecnico che segue tutto	Coordinare muratori da solo
Stipulare un contratto chiaro con l'impresa	Fidarsi del preventivo a voce

🤜 **In sintesi:**

Ristrutturare è un atto nobile.

Può far nascere una casa splendida, su misura, moderna e funzionale.

Ma non è per gli sprovveduti.

Serve preparazione, guida, pazienza, riserva economica e qualche rituale anti-sorpresa.

Affidarsi a un bravo tecnico e a un'impresa seria non è un'opzione: è una

precauzione vitale.

Fallo prima, non dopo.

Perché, come dice il proverbio, "chi rompe… poi paga. E magari paga pure due volte."

CAPITOLO 7.
L'ACQUISTO CONSAPEVOLE

«Tanto è solo una firma dal notaio…»

No. È un salto carpiato con triplo avvitamento sopra un campo minato. Ma con questa check-list, potresti anche atterrare in piedi.

PRIMA DI CERCARE CASA: preparati

🔍 COSA	📌 PERCHÉ
Verifica quanto puoi spendere (con consulente mutui)	Per non innamorarti di case fuori budget
Calcola le spese extra (notaio, imposte, arredi, lavori)	Altrimenti arrivi corto e ti ritrovi senza mobili
Fissa le tue priorità (zona, metratura, balcone, garage)	Per distinguere i desideri dalle esigenze
Costruisci un piccolo fondo imprevisti	Perché qualcosa andrà storto. Sempre.

🔍 **L'avvocato dice…**

Responsabilità dell'acquirente disattento

📚 Cass. Civ., Sez. II, n. 16708/2015

In tema di acquisto immobiliare, l'acquirente ha il dovere di agire con diligenza nel verificare le condizioni dell'immobile, specie se le informazioni sono facilmente accessibili

In altre parole: "non lo sapevo" funziona solo a scuola (e sappiamo che non è vero…). Nel mercato immobiliare, ti rende complice della tua

rovina.

DURANTE LA SCELTA DELL'IMMOBILE

🔍 COSA	📌 PERCHÉ
Verifica se la casa è in condominio	Per sapere a cosa ti stai legando a vita
Chiedi ultimi verbali e situazione spese condominiali	Per evitare sorprese post-acquisto
Richiedi planimetria catastale aggiornata	Per controllare che ciò che vedi esista anche sulla carta
Affidati a un tecnico per un sopralluogo preventivo	Per non scoprire il bagno abusivo dopo il rogito

🔍 **L'avvocato dice…**

Acquisto in condominio e obblighi "ereditati"

📚 Cass. Civ., Sez. VI, n. 20772/2022

L'acquirente di un'unità condominiale risponde delle obbligazioni condominiali riferite all'anno in corso e a quello precedente, anche se sorte prima dell'acquisto

In altre parole: se il venditore non ha pagato le spese condominiali… potresti pagare tu.

PRIMA DI FARE UNA PROPOSTA D'ACQUISTO

✅ FAI QUESTO	❌ NON FARE QUESTO
Pretendi la visura ipotecaria e catastale aggiornata	Non fidarti di "è tutto a posto, me lo ha detto l'agenzia"
Chiedi un documento firmato dove il venditore dichiara assenza di abusi	Non dare per scontato che "si poteva fare"
Specifica nella proposta che è subordinata a verifica mutuo o documenti	Non usare moduli precompilati alla cieca
Verifica che il prezzo indicato sia quello effettivamente pattuito	Non accettare accordi "fuori atto": sono illegali

🔍 **L'avvocato dice…**

Proposta accettata = contratto vincolante

📚 Cass. Civ., Sez. II, n. 24514/2018

La proposta d'acquisto sottoscritta dal promittente acquirente e accettata dal venditore costituisce contratto preliminare vincolante, anche in assenza di rogito

In altre parole: se la proposta viene accettata, sei dentro. Anche se poi cambi idea. Anche se scopri un problema.

PRIMA DEL ROGITO

🔍 COSA	📌 PERCHÉ
Scegli tu il notaio	È tuo diritto e ti tutela
Chiedi la bozza dell'atto notarile con anticipo	Per evitare sorprese last minute
Verifica che tutte le pratiche edilizie siano in regola	Per non comprare un immobile "irregolare"
Richiedi certificazioni impianti e APE (Attestato Prestazione Energetica)	Obbligatori. Se mancano, qualcosa non va.
Prepara bonifico parlante per le imposte	Alcune agevolazioni fiscali dipendono da questo

🔍 **L'avvocato dice…**

Responsabilità del notaio per omissioni

📚 Cass. Civ., Sez. III, n. 23199/2020

Il notaio è tenuto a garantire l'effettiva libertà da vincoli dell'immobile, anche se non esplicitamente richiesto dalle parti

In altre parole: se il notaio non controlla bene e tu compri casa con un'ipoteca non dichiarata… **può** dover rispondere per danni.

E INFINE, RICORDA

L'acquisto consapevole non è un atto, è un **processo**.

È fatto di controlli, dubbi, domande, conferme.

Chi non sbaglia mai? Colui che chiede sempre, anche se gli dicono che "non serve".

Il **professionista giusto** fa la differenza.

Un bravo tecnico, un consulente mutui serio, un notaio scrupoloso,

valgono più di qualsiasi consiglio trovato su un gruppo Facebook.

Tutto quello che non sai oggi… ti presenterà il conto domani.
E no, non sarà un conto economico.

Check-list

✅	**Attività**
☐	Ho verificato il budget reale (compresi costi accessori)
☐	Ho consultato un esperto per il mutuo
☐	Ho scelto un tecnico per la verifica dell'immobile
☐	Ho ricevuto tutta la documentazione urbanistica e catastale
☐	Ho verificato la situazione condominiale (verbali, morosità, liti)
☐	Ho scelto io il notaio e ricevuto la bozza dell'atto
☐	Ho firmato una proposta consapevole e condizionata
☐	So cosa sto comprando, quanto mi costerà davvero, e quando ci entrerò

👏 **In sintesi:**

Hai fatto un lungo viaggio.

Hai letto di bagni abusivi, planimetrie fantasiose, agenti loquaci, mutui variabili e notaio che non morde ma fattura.

Ora hai gli strumenti per fare quello che pochissimi fanno davvero:
comprare casa senza farsi male.

E quando avrai le chiavi in mano, magari sudato e un po' provato, potrai finalmente dirlo con orgoglio:

«Ho comprato casa. E l'ho fatto bene.»

EPILOGO
DI CASE, CONTI E… CRAMPI EMOTIVI

Lo ammetto: quando ho deciso di scrivere questo libro, ero assolutamente inconsapevole di cosa avrei combinato.

Però già sapevo cosa significa "acquistare un immobile" e poi ristrutturarlo.

È un lavoro fatto di dettagli, sorprese e momenti in cui – quando è toccato a me – mi sono chiesto: «*Chi me l'ha fatto fare?*»

Ma poi pensavo a te, lettore o lettrice, che cercavi qualche risposta.

O forse volevi solo capire perché tutti sembrano sapere tutto… e tu invece hai più dubbi che mattoni.

Ecco: questo libro nasce per te.

Per chi compra casa per la prima volta.

Per chi ha paura di sbagliare, ma vuole capirci qualcosa.

Per chi non ha tempo per leggersi sentenze e circolari, ma non vuole farsi fregare.

Perché so di cosa parlo

Non sono un guru immobiliare.

Sono un avvocato, un consulente, un cittadino che ha visto e gestito centinaia di compravendite, contenziosi, sogni realizzati e disastri evitabili.

E ti dirò una cosa: nessuna trattativa immobiliare è mai davvero "tranquilla". Ma può essere fatta con consapevolezza, metodo e ironia.

E quando c'è l'ironia, anche le scale senza ascensore sembrano meno ripide.

Grazie a…

…chi mi ha raccontato le sue storie immobiliari, tra atti mancanti, bagni abusivi e agenti un po' troppo entusiasti

…i tecnici che ho stressato per confermare anche il più minuscolo dettaglio catastale

…i lettori come te, che arrivano fino all'ultima pagina senza saltare i riquadri di giurisprudenza (un atto di coraggio e fiducia che apprezzo profondamente)

…e a me stesso, che finalmente ho fatto pace con il fatto che la casa perfetta non esiste. Ma la compravendita fatta bene, sì

A te, caro lettore, che sei arrivato fin qui….

Magari con più consapevolezza, magari con qualche risata in più, magari solo con una penna in mano e mille dubbi in testa.

Se anche solo una pagina di questo libro ti ha evitato un errore o ti ha acceso un allarme giusto al momento giusto, allora ne è valsa la pena.

E adesso?

Adesso tocca a te.

Che tu stia ancora cercando casa, o abbia appena firmato una proposta, ricordati questo:

Non serve sapere tutto. Serve sapere abbastanza da sapere quando chiedere aiuto.

E se questa guida ti ha strappato una risata, acceso un dubbio giusto al momento giusto, o evitato una firma sbagliata… allora ha già fatto il suo mestiere.

In bocca al lupo. E… benvenutə a casa.

PS: Nessun agente immobiliare è stato maltrattato durante la scrittura di questo libro. Credo che anche i notai e i tecnici **non** siano stati oggetto di percosse o lesioni varie…

Ma qualcuno si può essere sentito chiamato in causa.

Se ti succede… non è un caso…

GLOSSARIO AVANZATO DEL MUTUATARIO SVEGLIO

In altri termini, come capire la banca prima che la banca capisca te

Termine	Spiegazione comprensibile
Euribor	È il tasso interbancario europeo a cui le banche si prestano i soldi tra loro. Viene usato come base di riferimento per i mutui a tasso variabile. Se sale l'Euribor, sale anche la tua rata. È sensibile all'umore della BCE e a eventi tipo "crisi, guerre, pandemie o tweet della Fed".
IRS (Interest Rate Swap)	È il tasso a cui le banche si "assicurano" contro le oscillazioni dei tassi. Serve come base per calcolare il tasso fisso dei mutui. Se l'IRS sale, anche i mutui fissi diventano più cari. Ma tu dormi sereno, perché l'hai bloccato prima. Speriamo.
CAP (Tetto massimo)	È un "paracadute" applicato ai mutui a tasso variabile. Impedisce che il tasso superi una certa soglia. Costa qualcosa in più, ma ti salva se l'Euribor impazzisce. Tradotto: metti il limite alla roulette russa.
Surroga (o portabilità)	È il diritto, previsto per legge, di spostare il mutuo da una banca all'altra senza penali. Lo fai se trovi condizioni migliori. E no, la banca originaria non può opporsi.
Rinegoziazione	È l'accordo tra te e la tua banca per cambiare le condizioni del mutuo (durata, tasso, ecc.) senza

Termine	Spiegazione comprensibile
	cambiare banca. È più rapida della surroga, ma dipende dal buon cuore (e interesse) dell'istituto.
Estinzione anticipata	Vuoi chiudere il mutuo prima del previsto? Puoi farlo. E per i mutui per l'acquisto della prima casa, non puoi essere penalizzato (grazie alla Legge Bersani). Ma la banca può piangere un po'.
Preammortamento	È il periodo iniziale in cui paghi solo gli interessi, non il capitale. Di solito dura pochi mesi, serve a "scaldare i motori". Comodo se entri subito in casa, ma prolunga la vera vita del mutuo.
Istruttoria	È la pratica di apertura del mutuo: la banca analizza chi sei, quanto guadagni e se sei affidabile. Spoiler: ti giudica più di tua suocera. E ti fa pagare per questo.
Perizia	È il sopralluogo del perito della banca, che stima quanto vale davvero l'immobile. La banca non si fida del prezzo che hai concordato: vuole verificare da sé. Tu paghi, lei controlla. Simpatico, no?
Indicizzazione	È il meccanismo con cui il tasso del tuo mutuo segue un parametro esterno (tipo Euribor o BCE). Vale per i mutui variabili. A volte si aggiorna ogni 3 mesi, a volte ogni 6.
Loan to Value (LTV)	È il rapporto tra il mutuo richiesto e il valore della casa. Se chiedi 80.000 € per una casa che vale 100.000 €, il tuo LTV è 80%. Più è basso, più sei ben visto dalla banca. E hai migliori condizioni.

SULL'AUTORE
PETER LEWIS GETI

Avvocato esperto in diritto immobiliare, formatore e professore a contratto presso l'Università di Pisa e l'Accademia Navale di Livorno. Presidente di *Legal Building Academy*, da anni ricopre il ruolo di Responsabile scientifico e di Formatore per corsi di formazione iniziale e aggiornamento per Amministratori di condominio.
Vanta al suo attivo numerose pubblicazioni nell'ambito del diritto pubblico e costituzionale, contabilità pubblica, diritto immobiliare e trattamento dei dati personali.
Da oltre un decennio si occupa di sicurezza e salute nei luoghi di lavoro, ricoprendo il ruolo di RSPP per aziende, studi professionali e condomini.
È inoltre formatore abilitato in materia di sicurezza.
Fa parte del comitato editoriale della testata giornalistica Condominiocaffe.it

CONSIMM
CONSULENTI IMMOBILIARI
PROFESSIONISTI

L'Agente Immobiliare non è solo un Professionista.
È, prima di tutto, un imprenditore.
Il metodo CONSIMM impone un chiaro e semplice approccio alla gestione amministrativa, alla riduzione dei costi fissi, all'integrazione dell'innovazione tecnologica e alla creazione del lavoro di squadra.
La Rete CONSIMM rappresenta un modo per sentirsi meno soli di fronte alle sfide della professione e del mercato immobiliare, per andare oltre i propri limiti e sfruttare una maggiore forza d'urto verso obiettivi comuni.
Per lavorare meglio, per crescere insieme, per essere veramente competitivi.

Peter Lewis Geti, Avvocato esperto in diritto immobiliare, formatore e professore a contratto presso l'Università di Pisa e l'Accademia Navale di Livorno. Vanta al suo attivo numerose pubblicazioni nell'ambito del diritto pubblico e costituzionale, contabilità pubblica, diritto immobiliare e trattamento dei dati personali. Da oltre un decennio si occupa di sicurezza e salute nei luoghi di lavoro, ricoprendo il ruolo di RSPP per aziende, studi professionali e condomini.

Comprare casa può essere un sogno. O un incubo con mutuo incorporato.
Mutui, agenzie immobiliari, atti notarili, ristrutturazioni, verifiche tecniche, condominio, burocrazia, bonus fiscali...
Se l'acquisto di una casa ti sembra un labirinto, questo libro è la tua mappa (con torcia inclusa).
Con un linguaggio semplice, ironico e autorevole, Peter Lewis Geti – avvocato esperto di diritto immobiliare e sopravvissuto a più compravendite di quante sia sano ricordare – ti guida passo dopo passo attraverso tutte le fasi dell'acquisto:

- Come capire davvero quanto puoi spendere (e cosa puoi permetterti)
- Come evitare errori quando scegli il mutuo
- Come gestire agenzie e proposte senza farti incastrare
- Perché il notaio non è una formalità ma il tuo scudo legale
- Cosa controllare prima di firmare (anche se la casa ti piace un sacco)
- Quando e come ristrutturare senza uscire pazzo né rovinato

In più: riquadri con casi pratici, giurisprudenza spiegata in italiano, check-list, glossari e una buona dose di buon senso travestito da humor.
Perché comprare casa non è solo una scelta.
È una responsabilità. E tu hai il diritto (e il dovere) di farla bene.

In collaborazione con

CONSIMM
Agenzie Immobiliari per l'Italia

9 788894 745276