

Immobiliare  
& finanza  
personale

fpcasa



LE MINI GUIDE

# GUIDA ALL'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA

# Benvenuti nel club dei proprietari

ESSERE ATTORI PROTAGONISTI



Acquistare la prima casa è un rito di passaggio, un'avventura che segna un nuovo capitolo della tua vita. Non è solo una transazione finanziaria, ma un investimento nel tuo futuro, un luogo dove costruire ricordi, crescere e sentirti veramente a casa.

"Immagina di varcare la soglia di un nuovo capitolo, un'avventura che profuma di futuro e promesse. Acquistare la prima casa non è una semplice compravendita, un freddo scambio di denaro. È un rito di passaggio, un investimento nel tuo domani, nel luogo che custodirà i tuoi ricordi più preziosi, vedrà crescere i tuoi affetti e diventerà il rifugio del tuo cuore.

Questa guida non è un manuale di istruzioni arido e impersonale, ma un elenco di "compiti a casa" da spuntare. Il nostro obiettivo è accendere la tua scintilla, darti gli strumenti per trasformare le sfide in opportunità, guidarti passo dopo passo con competenza e umanità.

Dimentica le formule complesse e preparati a scoprire i segreti per costruire il tuo sogno, un mattone alla volta, con la sicurezza di avere un alleato fidato al tuo fianco."



# Dalla tasca al mattone

## I PILASTRI FINANZIARI DEL TUO SOGNO



Prima di innamorarti di una cucina o di un panorama, devi fare i conti con la realtà. Ma non spaventarti! Vedila come una fase di "preparazione atletica" per affrontare la maratona dell'acquisto.

Iniziamo subito con punti fondamentali.

**1**

### BUDGET CON IL TURBO

Non limitarti a calcolare quanto puoi spendere al mese. Considera anche le spese impreviste, le tasse annuali, i costi di manutenzione e, soprattutto, la tua flessibilità finanziaria in caso di imprevisti.

**2**

### IL TESORO VERAMENTE NASCOSTO

L'anticipo non è solo una formalità, ma un investimento che ti permette di ottenere condizioni migliori sul mutuo e ridurre il rischio nel lungo periodo. Esplora tutte le opzioni: risparmi personali, aiuti familiari, bonus statali, ecc.

**3**

### CREDIT SCORE: IL TUO BIGLIETTO DA VISITA

Un buon "punteggio di credito", come dicono gli americani è fondamentale per ottenere un mutuo vantaggioso. Controlla periodicamente la tua posizione in banca eliminando debiti inutili e pagando puntualmente le rate.

**4**

### SPESE ACCESSORIE: DETTAGLI CHE FANNO LA DIFFERENZA

Oltre al prezzo dell'immobile e all'anticipo, considera le spese accessorie come notaio, imposte di registro, istruttoria del mutuo e assicurazioni. Questi costi possono rappresentare dal 6% al 10% del valore della casa!

# Cosa vogliamo dire

IL CASO DEL NOSTRO AMICO LUCA



- ✓ Rata del mutuo
- ✓ Spese impreviste
- ✓ Tasse
- ✓ Costi extra
- ✓ Risparmio
- ✓ Aiuti familiari
- ✓ Spese notaio
- ✓ Spese trasloco
- ✓ Ristrutturazioni

**Espandiamo la sintesi e proviamo a raccontare la storia dal punto di vista del nostro amico Luca.**

Quando si decide di acquistare la prima casa, come nel caso di Luca, è fondamentale iniziare con una pianificazione finanziaria accurata. Il budget non deve limitarsi al prezzo dell'immobile, ma deve includere:

- Rate mensili del mutuo
- Spese impreviste
- Tasse annuali
- Costi di manutenzione

Questa visione d'insieme permette di avere una chiara comprensione degli impegni finanziari a lungo termine.


## Flessibilità Finanziaria

È cruciale considerare la propria capacità di gestire eventuali cambiamenti economici. Luca, ad esempio, tiene conto di possibili variazioni lavorative o spese sanitarie impreviste. Questa precauzione garantisce una maggiore stabilità finanziaria nel tempo.

## Strategie per l'Anticipo

L'anticipo rappresenta un investimento strategico fondamentale. Per massimizzare le proprie possibilità, è consigliabile esplorare diverse opzioni:

- Risparmi personali
- Aiuti familiari
- Bonus statali
- Anticipo del TFR (se applicabile)



L'anticipo del TFR, in particolare, può essere richiesto fino al 70% del totale maturato, a condizione di avere almeno 8 anni di contributi previdenziali.

## **Importanza del Credit Score**

Detto all'americana un buon punteggio di credito è essenziale per ottenere condizioni favorevoli sul mutuo. È consigliabile monitorarlo regolarmente e mantenerlo in buono stato pagando puntualmente le rate dei prestiti esistenti.

## **Spese Accessorie da Considerare**

Oltre al prezzo dell'immobile, è fondamentale includere nel budget:

- Spese notarili (tra 2.000€ e 4.000€ in media)
- Imposte di registro (2% del valore catastale per la prima casa)
- Eventuali costi di agenzia immobiliare
- Spese di trasloco (500-2.000€ in media)
- Costi di attivazione utenze (200-500€ per utenza)
- Eventuali lavori di ristrutturazione

## **Considerazioni Finali**

Una pianificazione dettagliata come quella di Luca permette di affrontare l'acquisto della prima casa con maggiore serenità e sicurezza. È importante ricordare che l'acquisto di una casa è un investimento a lungo termine e richiede una valutazione attenta di tutti gli aspetti finanziari coinvolti. Seguendo questi passaggi e considerando attentamente ogni aspetto, sarà possibile trasformare il sogno della prima casa in una realtà solida e ben pianificata.

# Mutuo senza stress

## NAVIGARE NEL LABIRINTO BANCARIO

Il mutuo, spesso percepito come un ostacolo insormontabile, può in realtà diventare un potente alleato nel tuo percorso verso la proprietà della casa.

Con la giusta preparazione e conoscenza, puoi trasformare questo apparente "mostro a sette teste" in uno strumento finanziario gestibile e vantaggioso.



### ■ Pillole che faranno la differenza

#### Pre-approvazione: La tua arma segreta

Ottenere una pre-approvazione del mutuo dalla tua banca, prima di iniziare la ricerca della casa, è una mossa strategica che offre molteplici vantaggi:

1. **Vantaggio competitivo:** Ti posiziona come un acquirente serio agli occhi dei venditori.
2. **Chiarezza finanziaria:** Ti dà una visione chiara del tuo budget reale.
3. **Potere di negoziazione:** Ti permette di trattare con maggiore sicurezza e autorevolezza.



***Non dimenticare che questa deve essere realizzata prima di aver individuato la tua casa!***



# Priorità che contano

OLTRE IL COLORE DELLE PARETI



Quando si tratta di trovare la casa dei sogni, è facile lasciarsi trasportare da dettagli estetici come il colore delle pareti o lo stile degli arredi. Tuttavia, la vera casa perfetta è quella che risponde alle tue esigenze fondamentali e si adatta al tuo stile di vita. Anche se la "casa perfetta" potrebbe non esistere, puoi trovare quella che si avvicina di più ai tuoi bisogni e desideri.

La posizione della casa è una delle priorità più importanti. Considera la vicinanza al tuo luogo di lavoro, ai servizi essenziali come scuole, negozi e trasporti pubblici, e la qualità della vita nel quartiere. Un ambiente sicuro e vivibile può fare la differenza nel tuo quotidiano, influenzando non solo la tua routine, ma anche il tuo benessere generale.



Pensare a come utilizzerai gli spazi della casa è fondamentale. Considera il numero di stanze necessarie, la disposizione degli ambienti e come questi potranno essere adattati alle tue esigenze quotidiane.

Ad esempio, se hai bambini, uno spazio esterno sicuro potrebbe essere cruciale. Se lavori da casa, un ufficio dedicato potrebbe essere essenziale.

Scegli una casa che si adatti al tuo modo di vivere e che possa essere personalizzata per rispondere alle tue necessità.

## **Il Futuro Bussa alla Porta: Una Casa che Cresce con Te**

Infine, scegli una casa che possa adattarsi ai tuoi cambiamenti futuri. La vita è piena di sorprese e imprevisti, quindi è importante considerare come la tua casa potrà evolversi con te.

Se stai pensando di allargare la famiglia, una casa con spazi facilmente ampliabili o con la possibilità di ristrutturazione potrebbe essere ideale. Se invece stai pianificando una carriera da freelance, uno spazio dedicato al lavoro potrebbe diventare essenziale.

Una casa che si adatta ai tuoi cambiamenti futuri sarà il tuo compagno fedele nel viaggio della vita.

# Caccia al tesoro

## DOVE CERCARE LA TUA GEMMA

La ricerca della casa può essere un'esperienza entusiasmante, piena di possibilità e sogni, ma anche frustrante se non si sa dove e come cercare. Ecco alcune strategie efficaci per trovare la tua gemma immobiliare:

### ■ Online: Il mondo a portata di click

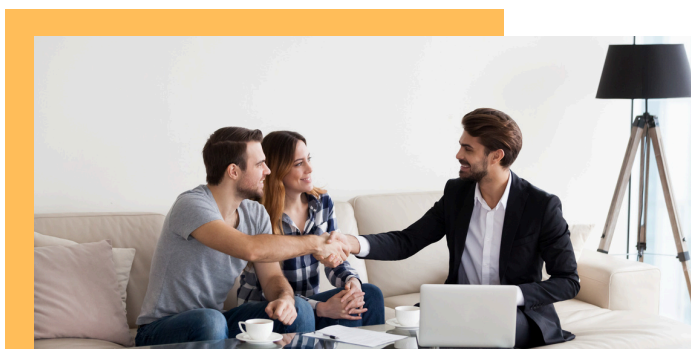
Utilizza i portali immobiliari online come punto di partenza. Questi siti offrono una vasta gamma di opzioni e ti permettono di farti un'idea realistica dei prezzi di mercato nella zona di tuo interesse. Puoi filtrare le ricerche in base a criteri specifici come prezzo, dimensioni, numero di stanze e posizione, risparmiando tempo prezioso.

### ■ Passaparola: Il potere della rete personale

Non sottovalutare il potere del passaparola. Parla con amici, familiari e colleghi della tua ricerca di casa. Spesso, le migliori occasioni emergono attraverso connessioni personali. Questo metodo può portarti a scoprire "gemme nascoste" che non sono ancora state pubblicizzate, dandoti un vantaggio competitivo.

### ■ Agente immobiliare: La guida esperta

Affidarsi a un agente immobiliare professionista può fare la differenza nella tua ricerca. Un buon agente non solo ha accesso a un'ampia rete di contatti e proprietà. Inoltre, può guidarti attraverso il processo di negoziazione e acquisto, gestendo la burocrazia e aiutandoti a evitare potenziali insidie. Scegli un agente con esperienza nella zona che ti interessa e che comprenda le tue esigenze specifiche.



*Ricorda, utilizza tutti gli strumenti a tua disposizione, sii aperto alle diverse opportunità e non avere fretta di concludere. La casa giusta ti sta aspettando, e con la giusta strategia, la troverai.*

# Visite strategiche

SCOPRI I SEGRETI NASCOSTI



Le visite alle case sono fondamentali per farti un'idea precisa delle condizioni dell'immobile.

Quindi se fin qui hai seguito tutti i consigli d'ora in poi focalizzati sulla fase più operativa!

Ora è tutto nel tuo istinto!

**1**

## OCCHI APERTI

Quando visiti una casa, osserva attentamente lo stato delle pareti, degli impianti e degli infissi. Controlla segni di usura, crepe o muffa sulle pareti, e verifica che gli impianti elettrici e idraulici siano funzionanti e sicuri. Gli infissi dovrebbero essere ben isolati e funzionanti correttamente. Queste osservazioni ti aiuteranno a valutare lo stato generale della proprietà.

**2**

## FIUTO DA DETECTIVE: CERCA SEGNI DI UMIDITÀ O INFILTRAZIONI

Cerca segni di umidità o infiltrazioni d'acqua, come macchie o muffa sulle pareti e soffitti. Anche un odore di umidità persistente può essere un campanello d'allarme. Questa attenzione ai dettagli ti aiuterà a evitare sorprese costose in futuro.

**3**

## QUARTIERE SOTTO LALENTE: ESPLORA LA ZONA CIRCOSTANTE

Un buon "punteggio di credito", come dicono gli americani è fondamentale per ottenere un mutuo vantaggioso. Controlla periodicamente la tua posizione in banca eliminando debiti inutili e pagando puntualmente le rate.

# L'arte dell'offerta

TROVA L'EQUILIBRIO PERFETTO



*Fare un'offerta è un momento delicato che richiede strategia.*

*Quindi non prenderti fretta, nessuno scavalcherà la tua scelta in una notte.*



## ✓ **Conosci il mercato: Informati sui prezzi nella zona**

Prima di fare un'offerta informati sui prezzi delle proprietà nella zona per avere una visione chiara del mercato. Utilizza portali immobiliari e confronta i prezzi di case simili per capire il valore reale della proprietà che ti interessa. Questo ti aiuterà a fare un'offerta realistica e competitiva.

## ✓ **Sii realista: Non offrire più del necessario**

Non offrire più del necessario. Valuta attentamente il prezzo della casa e considera le condizioni del mercato. Un'offerta troppo alta potrebbe essere accettata immediatamente, ma potrebbe anche farti pagare di più del dovuto. Invece, un'offerta equilibrata ti darà più margine di negoziazione.

## ✓ **Condizioni chiare: Includi clausole importanti nell'offerta**

Includi clausole importanti nell'offerta, come l'approvazione del mutuo o la verifica dello stato di proprietà. Queste condizioni ti proteggono da sorprese future e ti danno tempo per valutare attentamente la decisione. Assicurati che ogni dettaglio sia chiaro e scritto nero su bianco.

# Verifiche a prova di bomba

EVITA SORPRESE INDESIDERATE

L'acquisto di una casa è un passo cruciale nella vita di ognuno e richiede attenzione e diligenza. Prima di firmare il contratto e impegnarsi definitivamente, è fondamentale effettuare una serie di verifiche approfondite per evitare sorprese spiacevoli in futuro. Queste verifiche non solo ti proteggono da potenziali problemi legali o strutturali, ma ti offrono anche la tranquillità di sapere che stai facendo un investimento sicuro.

## **Visura catastale: La chiave per evitare vincoli nascosti**

La visura catastale è un passaggio essenziale per verificare che non ci siano vincoli o gravami sull'immobile che potresti ereditare con l'acquisto. Questo documento fornisce informazioni cruciali sulla proprietà, come la sua esatta ubicazione e la presenza di ipoteche o altri oneri. Effettuare questa verifica ti aiuterà a evitare situazioni complicate, come scoprire che la casa è gravata da un'ipoteca non dichiarata. Inoltre, la visura può rivelare eventuali controversie legate alla proprietà o modifiche non dichiarate, dandoti un potere di negoziazione maggiore e permettendoti di prendere decisioni informate.

## **Perizia tecnica: Lo sguardo esperto per rilevare difetti nascosti**

La perizia tecnica è altrettanto importante e richiede l'intervento di un professionista qualificato. Un perito può valutare lo stato effettivo dell'immobile, identificando problemi strutturali o necessità di ristrutturazioni che potrebbero non essere evidenti a un occhio inesperto. Questa valutazione ti aiuterà a negoziare il prezzo se vengono rilevati problemi significativi e a pianificare interventi futuri. Inoltre, una perizia può rivelare aspetti critici come la presenza di amianto o la sicurezza degli impianti elettrici e idraulici, permettendoti di evitare costose sorprese in futuro.

## **Verifica urbanistica: La conformità alle norme per evitare problemi futuri**

Infine, la verifica urbanistica è fondamentale per accertarsi che l'immobile rispetti le normative edilizie e urbanistiche vigenti. Controlla la regolarità delle eventuali modifiche o ampliamenti effettuati nel corso degli anni, assicurandoti che non ci siano abusi edilizi che potrebbero causarti problemi in futuro. Una casa non conforme potrebbe perdere valore o esporti a sanzioni. Inoltre, questa verifica può rivelare progetti di sviluppo urbanistico nella zona che potrebbero influenzare il valore della tua proprietà nel tempo, aiutandoti a valutare meglio il tuo investimento.

# Il grande giorno

CHIAVI IN MANO E UN FUTURO DA COSTRUIRE

La firma del contratto rappresenta il culmine del percorso verso l'acquisto della tua nuova casa. È il momento in cui tutte le verifiche e le trattative si concretizzano in un impegno formale. Ecco alcuni punti chiave da considerare in questa fase finale:

- ✓ **Notaio: La garanzia della legalità**  
Affidati a un notaio che garantisca la legalità dell'operazione. Di norma lo porta chi compra.
- ✓ **Documenti pronti: Preparazione accurata**  
Prepara tutti i documenti necessari per la firma del contratto. Questo include il codice fiscale, la carta d'identità e altri documenti richiesti dal notaio.
- ✓ **Festeggia!: Il momento tanto atteso**  
Finalmente, hai le chiavi della tua nuova casa! Questo è il momento di festeggiare il raggiungimento del tuo obiettivo. Goditi il frutto del tuo lavoro e della tua pianificazione!



*Per trovare un notaio online, puoi utilizzare diverse risorse. Un ottimo punto di partenza è il sito [Notai.it](http://Notai.it), che ti permette di cercare notai in base alla loro sede geografica o al nome e cognome. In alternativa, puoi consultare l'Albo Unico Nazionale gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato, che contiene l'anagrafe di tutti i notai in esercizio con i loro contatti*

# Checklist Riassuntiva

Innanzitutto se sei giunto fin qui ci tengo a ringraziarti del tuo tempo e ti ricordo che io e FPCASA siamo sempre al tuo fianco per garantirti una vendita o un acquisto privo di brutte sorprese o stress!

Prima di congedarmi ecco una piccola check list che potrai tenere con te e spuntare per il tuo prossimo investimento, perché la libertà finanziaria inizia sempre dal primo immobile.

- Valuta la tua situazione finanziaria
- Risparmia per l'anticipo
- Controlla il tuo credit score
- Ottieni una pre-approvazione per il mutuo
- Definisci le tue priorità
- Inizia la ricerca
- Visita le proprietà
- Fai un'offerta
- Effettua le dovute verifiche
- Chiudi l'acquisto

Immobiliare  
& finanza  
personale

fpcasa