

## Visitare una casa: checklist per chi compra

Chi ha in programma di andare a vedere una casa trova qui tutti gli aspetti da tenere presenti e le insidie da evitare.

### A cosa fare attenzione quando si va a vedere un immobile?

- **Verificare le condizioni dello stabile:** che aspetto hanno la facciata e le stanze? Ci sono crepe sui muri? C'è muffa? L'edificio è ben isolato? Il soffitto presenta danni? C'è bisogno di una ristrutturazione?
- **Valutare la suddivisione delle stanze:** l'organizzazione degli spazi risponde alle proprie esigenze? C'è abbastanza spazio per riporre le cose? Gli ambienti sono luminosi? Il piano di lavoro in cucina è abbastanza grande? Il numero di bagni è sufficiente? I pavimenti sono in buono stato? Serve una ristrutturazione?
- **Esaminare l'impianto elettrico e gli elettrodomestici:** ci sono abbastanza prese elettriche? Il telefono prende bene? È disponibile la connessione in fibra ottica? Bisogna fare interventi sostanziali sull'impianto elettrico? Gli elettrodomestici funzionano bene?
- **Acqua calda e riscaldamento:** che tipo di riscaldamento si usa? Quanti anni ha l'impianto? Com'è in termini di efficienza energetica? Come viene riscaldata l'acqua? Quando è stato installato l'impianto e qual è la capacità in litri? Che grado di durezza ha l'acqua?
- **Lavori di manutenzione e manutenzione:** l'immobile è tenuto bene? I sanitari sono in buone condizioni? Quanto bisogna spendere per la manutenzione della casa? Ci sono impianti che hanno bisogno di interventi particolarmente costosi?
- **Attenzione alla sicurezza:** l'edificio è ben protetto contro i furti? Ci sono finestre o locali accessori (cantina, garage, soffitta ecc.) non protetti?
- **Dare un'occhiata al giardino:** gli spazi esterni rispondono alle proprie aspettative? In che condizioni sono le piante (soprattutto alberi e siepi)? Il giardino richiede molto lavoro?

- **Tutela del patrimonio storico:** l'edificio è sotto la tutela dei beni culturali? Oppure rientra nell'inventario degli oggetti da proteggere? Ci sono vincoli edilizi?
- **Verificare l'indice di sfruttamento:** questo indice serve a valutare il livello massimo di edificabilità consentito per un terreno. Il parametro fondamentale è il rapporto tra la superficie del fondo e la superficie lorda per piano. Quanto più alto è l'indice, tanti più metri quadrati di terreno si possono ancora sfruttare come superficie abitativa. Spesso negli immobili più vecchi i terreni non sono sfruttati appieno. Per i nuovi acquirenti ci sono quindi tante possibilità in più per realizzare i propri sogni architettonici.

## Le insidie a cui fare attenzione quando si visita una casa

- **Non organizzare una seconda visita:** se la casa è tra le favorite, si raccomanda di fissare un appuntamento per una seconda visita. Per gli immobili più vecchi conviene chiedere il parere di un esperto immobiliare che sa individuare meglio eventuali difetti nascosti e valutare la necessità di ristrutturazioni. Una buona idea è fissare il secondo appuntamento a un altro orario o un altro giorno della settimana, per farsi meglio un'idea della vita di quartiere, delle luci e dei rumori.
- **Farsi mettere fretta:** i venditori seri concedono sempre una seconda visita e lasciano tutto il tempo necessario per decidere. Se un venditore è quindi troppo pressante, è meglio lasciar perdere l'offerta.
- **Non studiare bene la documentazione:** i documenti vanno letti attentamente per verificare eventuali inesattezze. Se ci sono domande, si possono fare direttamente durante la visita. Se poi c'è un interesse concreto, conviene far esaminare la documentazione a uno specialista.
- **Visitare l'immobile dopo il tramonto:** alla luce del giorno una casa si apprezza meglio. In particolare la luminosità degli ambienti è un aspetto che si può valutare solo con la luce naturale. Spesso, poi, in condizioni di luce non buone è difficile individuare danni o difetti.

Chi è [comparis.ch](https://www.comparis.ch)

Con oltre 100 milioni di visite all'anno, [comparis.ch](https://www.comparis.ch) è uno dei siti web svizzeri più utilizzati. L'azienda confronta tariffe e prestazioni di casse malati, assicurazioni, banche, gestori di telefonia e presenta la più grande offerta online di auto e immobili in Svizzera. Grazie ad ampi confronti e valutazioni esaustive, [Comparis](https://www.comparis.ch) porta trasparenza sul mercato, rafforzando così il potere decisionale dei consumatori. Fondata nel 1996 dall'economista Richard Eisler, l'impresa con sede a Zurigo oggi conta circa 175 dipendenti.