

RADAR CASA

GUIDA PRATICA - COMPRARE CASA

Prima di comprare casa, guarda oltre foto, prezzo e metri quadrati.



PRIMA DI TUTTO,
UNA SCELTA DI VITA



POI,
UN IMMOBILE



INFINE,
UN INSIEME
DI DOCUMENTI

Un modo più attento per leggere una casa: bisogni reali, contesto, qualità dello spazio e prime verifiche tecniche.



Arch. Nicola Marcucci • Lucca

Comprare casa con un mutuo: cosa può bloccare davvero la pratica

Guida pratica per acquirenti e famiglie che stanno valutando una casa e vogliono capire prima quali problemi tecnici possono emergere nella trattativa.

Idea di fondo	Il mutuo può fermarsi anche quando l'acquirente è solvibile. Se l'immobile non è chiaro, perizia e documenti possono diventare decisivi.
Prima della proposta	Non guardare solo prezzo, foto e metri quadrati. Chiedi le carte essenziali e verifica se la casa corrisponde a ciò che pensi di acquistare.

Arch. Nicola Marcucci - Lucca, Capannori, Borgo a Mozzano, Pescaglia, Bagni di Lucca e Porcari

Documento orientativo. Non sostituisce una verifica tecnica del fascicolo, dei titoli edilizi, dello stato dei luoghi e della disciplina vigente applicabile al caso concreto.

Perche il mutuo puo bloccarsi anche quando i soldi ci sono

La banca non guarda soltanto reddito, prezzo e rata. Quando finanzia un acquisto immobiliare, deve valutare anche il bene che garantisce il prestito. Se l'immobile presenta documenti incoerenti, difformita non chiarite, vincoli o dubbi sulla commerciabilita, la pratica puo rallentare o fermarsi.

Il problema per l'acquirente e che spesso queste criticita emergono tardi: dopo la proposta, dopo la caparra, durante la perizia o quando il notaio chiede chiarimenti.

Punto chiave

La perizia bancaria serve alla banca. La verifica preliminare serve a chi compra. Sono due letture diverse e non vanno confuse.

1. Cosa guarda la banca e cosa dovrebbe guardare chi compra

Valore dell'immobile	La banca valuta se il bene giustifica il finanziamento richiesto. Un prezzo troppo alto o poco spiegato può incidere.
Coerenza documentale	Planimetria catastale, stato dei luoghi e documentazione edilizia devono essere sufficientemente coerenti.
Difformità e abusi	Ampliamenti, modifiche interne, verande, sottotetti, garage, porticati o usi diversi possono richiedere chiarimenti.
Vendibilità	L'immobile deve poter essere trasferito con dichiarazioni tecniche sostenibili. Se qualcosa non torna, il notaio può chiedere approfondimenti.
Vincoli e limitazioni	Paesaggio, zona agricola, centro storico, idraulica, sismica, servitù, condominio o accessi possono incidere sul valore e sull'uso reale.
Rischio futuro	Chi compra dovrebbe chiedersi anche se la casa potrà essere ristrutturata, rivenduta o trasformata come immaginato.

2. Prima della proposta: le carte minime da chiedere

Chiedere documenti prima della proposta non significa diffidare del venditore. Significa evitare di assumere impegni economici prima di sapere se la casa è leggibile.

- Planimetria catastale aggiornata e visura catastale.
- Atto di provenienza o almeno indicazione chiara del titolo con cui il venditore ha acquistato.
- Elenco dei titoli edilizi disponibili: licenza, concessione, permesso, DIA, SCIA, CILA, condono, sanatoria, varianti.
- Eventuali autorizzazioni paesaggistiche, vincoli, agibilità o pareri collegati.
- Informazioni su lavori eseguiti, modifiche interne, ampliamenti o cambio d'uso degli spazi.
- Indicazione di accessi, confini, servitù, parti comuni, corti, parcheggi, resedi e pertinenze.
- Eventuali documenti condominiali rilevanti, se il bene è in condominio.

Attenzione

La frase "e tutto a posto" non è una verifica. Se la trattativa è importante, servono documenti, confronto con lo stato reale e una lettura tecnica minima.

3. Segnali da non sottovalutare quando guardi una casa

Stanze o superfici ambigue	Sottotetti, taverne, cantine, garage, ripostigli o locali tecnici usati come abitazione possono non corrispondere al loro stato autorizzato.
Opere esterne	Portici, tettoie, pergolati, verande, piscine, recinzioni e annessi sono spesso trattati come dettagli, ma possono essere centrali.
Zona delicata	Immobili in zona agricola, vincolata, paesaggistica, storica o con accessi complessi meritano controlli anticipati.
Prezzo troppo interessante	Non è prova di problema, ma se il prezzo è molto basso rispetto alla zona, serve capire cosa lo giustifica.
Documenti rinviati	Se planimetrie, titoli, agibilità o pratiche vengono promessi ma non consegnati, il rischio non va lasciato alla fase finale.
Lavori passati non documentati	Ristrutturazioni, frazionamenti, modifiche interne o opere esterne devono essere ricostruiti, non solo raccontati.

4. La proposta d'acquisto: dove inserire prudenza

La proposta è spesso il punto in cui l'acquirente si espone. Se servono mutuo, verifiche tecniche o chiarimenti documentali, questi aspetti devono essere trattati prima di firmare o inseriti con condizioni chiare.

Condizione mutuo	Se l'acquisto dipende dal finanziamento, la proposta deve tenere conto dei tempi reali di banca, perizia e documenti.
Condizione documentale	Se mancano carte importanti, va previsto che la proposta sia subordinata alla produzione e verifica dei documenti.
Regolarizzazione preventiva	Se emergono difformità, bisogna capire chi deve regolarizzare, con quali tempi, costi e rischio di esito.
Prezzo e garanzie	Un problema tecnico può incidere su prezzo, tempi o responsabilità. Non va scoperto dopo avere assunto impegni rigidi.
Tempi realistici	Una verifica seria richiede accesso agli atti, documenti e talvolta confronto con professionisti o uffici. Non sempre si chiude in pochi giorni.

Una buona proposta non serve a bloccare tutto. Serve a evitare che l'acquirente rimanga vincolato a una casa che non è quella che pensava di comprare.

5. La differenza tra perizia bancaria e verifica preliminare

Perizia bancaria	Tutela principalmente la banca. Valuta il bene come garanzia del finanziamento e può rilevare criticità, ma non sostituisce una diagnosi tecnica nell'interesse dell'acquirente.
Verifica preliminare	Serve a chi compra. Legge documenti, stato reale, vincoli, possibili difformità e sostenibilità della decisione prima che il problema diventi trattativa bloccata.
Notaio	Verifica aspetti giuridici e riceve dichiarazioni, ma non ricostruisce automaticamente l'intera storia edilizia se nessuno porta il problema sul tavolo.
Agenzia immobiliare	Può facilitare la trattativa e raccogliere documenti, ma non coincide con una verifica tecnica indipendente del fascicolo.

Sintesi

La banca decide se finanziare. Il notaio decide se stipulare. L'acquirente deve decidere se quella casa è coerente con il suo progetto, con i documenti e con il rischio che è disposto ad assumere.

6. Una casa non è solo prezzo, foto e metri quadrati

La prima scelta è personale: luogo, luce, spazi, verde, tempi di vita, vicinanza ai servizi, costi di gestione e modo di abitare. Subito dopo, però, la casa diventa immobile: documenti, vincoli, impianti, stato manutentivo, catasto, urbanistica, lavori pregressi.

La verifica preliminare non elimina il rischio, ma evita che la decisione sia presa guardando solo l'annuncio. Aiuta a capire se l'immobile è coerente con ciò che l'acquirente pensa di acquistare.

Checklist minima prima di comprare con mutuo

- Ho chiesto planimetria, visura e atto di provenienza.
- Ho chiesto quali titoli edilizi esistono e se sono disponibili gli elaborati.
- Ho confrontato almeno visivamente la planimetria con lo stato reale.
- Ho verificato se l'immobile ha vincoli, servitu, accessi complessi o parti comuni rilevanti.
- Ho capito se ci sono lavori pregressi non documentati.
- Ho previsto condizioni nella proposta se il mutuo o la verifica tecnica sono essenziali.
- Non ho confuso perizia bancaria, agenzia, notaio e verifica tecnica indipendente.

Stai valutando una casa da acquistare?

Se stai guardando un immobile nell'area di Lucca, Capannori, Borgo a Mozzano, Pescaglia, Bagni di Lucca e Porcari, una verifica preliminare può aiutarti a capire se la casa è coerente con ciò che pensi di comprare prima di impegnarti nella trattativa.

www.nicolamarcucci.it/contatti/

Questa guida aggiorna la precedente scheda su acquisto con mutuo, mantenendo il principio essenziale: il mutuo può dipendere anche dalla chiarezza tecnica dell'immobile, non solo dalla capacità economica dell'acquirente.