

Lista di controllo: cosa bisogna tenere presente quando si acquista un'abitazione?

Ricerca dell'immobile e visita

- ✓ **Definire desideri ed esigenze:** ad es. numero di stanze, locale da adibire a studio, locale hobby, giardino
- ✓ **Verificare la posizione:** vicinanza al posto di lavoro, scuole, negozi, collegamento con i mezzi di trasporto pubblici
- ✓ **Esplorare il vicinato e i dintorni:** inquinamento acustico, offerta per il tempo libero, progetti di costruzione futuri
- ✓ **Valutare lo stato dell'immobile:** età dell'edificio, necessità di ristrutturazione, isolamento, serramenti, riscaldamento
- ✓ **Constatare eventuali vizi:** umidità, crepe, muffa, installazioni elettriche, condizioni del tetto
- ✓ **Controllare l'efficienza energetica:** prendere visione del Certificato energetico cantonale degli edifici (CECE)

Finanziamento

- ✓ **Stabilire un limite massimo dal punto di vista finanziario:** servono fondi propri pari ad almeno il 20%
- ✓ **Calcolare la sostenibilità:** l'onere mensile non dovrebbe superare il 33% del reddito lordo
- ✓ **Scegliere il modello ipotecario:** ad es. ipoteca a tasso fisso, ipoteca SARON o ipoteca a tasso variabile
- ✓ **Tenere in considerazione i costi supplementari:** notaio, registro fondiario, imposta sul passaggio di proprietà, assicurazioni, manutenzione dell'immobile
- ✓ **Verificare gli effetti sul piano fiscale:** valore locativo, possibilità di detrarre gli interessi ipotecari

Documenti importanti

- ✓ **Estratto del registro fondiario:** verificare i rapporti di proprietà e gli oneri
- ✓ **Piano di catasto e piano delle zone:** appurare le possibilità di utilizzo e le norme edilizie
- ✓ **Piani di costruzione e descrizione dell'opera:** poter tenere traccia dello stato originale e delle trasformazioni
- ✓ **Valore assicurativo dello stabile:** garantire la copertura contro eventuali danni

Ulteriori punti che andrebbero tenuti in considerazione all'acquisto di un'abitazione

- ✓ **Controllare nel dettaglio il contratto d'acquisto:** modalità di pagamento, termine di consegna, clausole di responsabilità
- ✓ **Documentare la consegna delle chiavi:** controllare nuovamente lo stato dell'immobile
- ✓ **Fare chiarezza sulla provvigione di intermediazione:** chi si farà carico dei costi?
- ✓ **Tenere presente i propri piani di lungo termine:** nascita di figli, pensionamento, possibili trasferimenti
- ✓ **Tenere conto dell'iter di autenticazione da parte del notaio:** la compravendita è valida solo con l'iscrizione nel registro fondiario
- ✓ **Contemplare delle riserve finanziarie:** per esigenze di ristrutturazione impreviste o un innalzamento dei tassi ipotecari