

CASA ED  
EMOZIONI:  
GUIDA PRATICA  
PER AFFRONTARE  
L'ACQUISTO



Lucia Corona

# INDICE

ABOUT THIS BOOK

INTRODUZIONE

COMPRENDERE LE PROPRIE ESIGENZE

DIFFERENZA TRA PRIORITA' E DESIDERI

STABILISCI UN BUDGET REALISTICO

IMPATTO FISCALE

SUGGERIMENTI PER LA VISITA DI UNA  
PROPRIETA' IN VENDITA

ASPETTI EMOTIVI

COSTRUISCI UNA COLLABORAZIONE  
CON IL TUO AGENTE IMMOBILIARE

CONCLUSIONI

# ABOUT THIS BOOK

Ho voluto scrivere questa guida all'acquisto di un immobile per condividere la mia esperienza e conoscenza, rendendo più accessibili e semplici le informazioni cruciali per chi sta affrontando questo processo.

---

L'obiettivo è aiutare le persone a risparmiare tempo, offrendo consigli pratici e personalizzati per ogni fase dell'acquisto di una casa.

---

Capisco che ogni situazione è unica e ho cercato di offrire consigli adattabili alle diverse esigenze dei lettori.

---

Con la mia guida, ho cercato di mettere insieme informazioni essenziali per aiutarvi a rendere il tutto più semplice e veloce.



# INTRODUZIONE



Questo ebook ti accompagnerà nel viaggio emotivo che si affronta quando si decide di acquistare una casa, trasformando un'esperienza complessa e avvincente in una guida pratica e rassicurante. Attraverso un percorso di approfondimento, il lettore esplorerà le emozioni coinvolte in un momento così significativo, dall'entusiasmo iniziale all' ansia e allo stress.



Oltre a esplorare le sfaccettature emozionali, l'ebook offre una bussola per orientarsi in questo viaggio, offre consigli su come scegliere un agente immobiliare in cui poter riporre fiducia, individuando le qualità essenziali per una collaborazione di successo.

---

Questo non è solo un manuale di istruzioni: è un accompagnamento delicato nel labirinto delle emozioni e delle decisioni pratiche.

Scava nella dimensione emotiva dell'acquisto di casa, ponendo l'accento sull'importanza di un agente immobiliare competente, non solo come professionista ma anche come **guida empatica** nel corso di questo viaggio emotivo.

**Il primo  
passo per  
ottenere  
dalla vita  
le cose che  
volete  
è decidere  
cosa volete**

BEN STEIN

## Comprendere le proprie esigenze

Sembra scontato ma, la maggior parte delle persone che inizia a cercare la sua prima casa, **non sa esattamente cosa sta cercando.**



Visita case senza avere le idee chiare, andando un po' per tentativi e sperando che qualcosa prima o poi possa colpire.

**Nulla di più sbagliato!**

Come identificare le esigenze personali e valutare le priorità in una nuova casa?

### **Fai un elenco delle tue necessità di base**

Definisci esattamente di quante camere da letto hai bisogno, di quanti bagni, se hai necessità di ampi spazi esterni o se sono sufficienti dei balconi, definisci se ti piacerebbe abitare al piano terra o all'ultimo piano, o se questo è un dato non importante per te.

*Aver chiari i propri desideri*

*è il primo passo per*

*trasformarli in realtà*

Ti piacerebbe una cucina openspace oppure andrebbe bene un tinello separato dalla sala da pranzo?

Guarda nella tua famiglia, studia le abitudini dei suoi componenti: ti occorrono spazi di lavoro per smartworking ad esempio?

E' fondamentale che nei dintorni ci siano delle scuole o altre attività di particolare rilevanza per te? Di quante auto dispone la tua famiglia? E' per tutti facile raggiungere posti di interesse per la famiglia?

---

Valuta il tuo attuale stile di vita e prendi in considerazione come potrebbe cambiare nel tempo.

Ad esempio, se prevedi di espandere la famiglia, avrai bisogno di più spazio. Se ti aspetti di lavorare da casa, potresti necessitare di un ufficio aggiuntivo.

**Dì la verità... non ti eri posto tutte queste domande! Anzi non ci avevi proprio pensato.**

---

Una volta che hai identificato le tue esigenze, è essenziale comunicarle in modo chiaro al tuo agente immobiliare. La chiarezza sulle tue necessità aiuterà l'agente a trovare opzioni più adatte a te.



# Differenza tra priorità e desideri

Nel fare tutte queste considerazioni, distingui bene tra le priorità assolute e i desideri. Perché le priorità sono aspetti non negoziabili, che rispondono a bisogni fondamentali della famiglia, mentre i desideri sono elementi che, certamente arricchirebbero l'esperienza, ma non sono indispensabili!

**I desideri sono flessibili e possono essere soggetti a compromessi.**

**DO I  
NEED IT  
OR DO I  
WANT  
IT?**

Potresti ad esempio scoprire che alcune caratteristiche desiderate potrebbero essere ottenute in modo diverso o potrebbero non essere disponibili nella zona desiderata

Come ad esempio andare alla ricerca di una casa indipendente con giardino e piscina, in una zona centrale della città, e a un budget troppo basso. Significa inseguire un sogno, per anni, senza condurre a un reale risultato e questo nel lungo termine vi condurrà a scoraggiarvi e dover virare la scelta su un'abitazione che inizialmente non avevate mai preso in considerazione

Comprendere la differenza tra priorità e desideri può aiutare a prendere decisioni più consapevoli e mirate quando si tratta di scegliere una casa, poiché consente di concentrarsi sui bisogni fondamentali prima di esplorare le opzioni più desiderate.

Ciò vi farà perdere meno tempo e soprattutto non vi farà lasciare per strada le occasioni che si potrebbero presentare, ma che non vedete perché appunto, state inseguendo un sogno

**Come distinguere le priorità dai desideri?**

*Dream*

# Auto-riflessione:

Fai una lista dei desideri, insieme al tuo partner o alla tua famiglia, distinguendo tra ciò che è veramente fondamentale e ciò che può essere considerato un "extra".

## Crearti una guida

Quando visiti le case o valuti le offerte, utilizza la lista di priorità e desideri come guida per valutare quali proprietà si avvicinano di più alle tue esigenze. Mantieni la flessibilità sui desideri non essenziali, poiché potresti trovare una casa che soddisfa perfettamente le tue priorità anche se non ha tutti i desideri elencati.

**PRENDI IL  
CONTROLLO  
DELLA TUA  
SITUAZIONE  
FINANZIARIA**



# STABILISCI UN BUDGET REALISTICO

L'aspetto finanziario è fondamentale quando si tratta di comprare o vendere una casa. Prendi in considerazione il budget a tua disposizione, partendo da dati realistici



Molto spesso ottenere una preapprovazione del mutuo semplifica moltissimo il processo di acquisto quando trovi la casa desiderata.

Avere una preapprovazione per un mutuo ti darà un vantaggio quando si tratta di fare offerte per una casa e non solo, potrebbe anche darti una posizione più forte nella negoziazione!

Le tue condizioni lavorative ti consentono di ottenere un mutuo per l'acquisto della casa e di quale importo?

**Valuta attentamente le tue finanze per determinare quanto puoi permetterti di spendere per una casa.**

Prendi in considerazione il tuo reddito, le spese che mensilmente affronti per la famiglia, quanto riesci a risparmiare e valutagli altri eventuali debiti già contratti, ad esempio per l'acquisto di una automobile.



Valuta quanto puoi versare come anticipo per bloccare l'acquisto dell'appartamento, solitamente è necessario dal 10% al 20% del prezzo di acquisto della casa, considerando anche che, riuscire a fare un mutuo all'80% del valore della casa ti consente di risparmiare moltissimo in termini di interessi bancari e soprattutto, rende molto più agevole l'ottenimento del mutuo.

**Considera nel budget complessivo le spese notarili per l'acquisto e per il mutuo, eventuali costi di intermediazione, i costi per il trasloco.**

**IL PIANO  
NON E'  
NULLA.**

**LA  
PIANIFICAZIONE  
E' TUTTO**

WISTON CHURCHILL

Valuta le opzioni di mutuo:  
Ricerca e confronta le varie opzioni di mutuo, valutando i tassi d'interesse, i termini e le condizioni, per trovare la soluzione più adatta alle tue esigenze e verifica la sostenibilità finanziaria nel lungo termine.

**Valutare attentamente le opzioni di mutuo è cruciale per ottenere un finanziamento adatto alle tue esigenze e che si adatti alla tua situazione finanziaria attuale e futura.**

# OPZIONI NELLA SCELTA DEL MUTUO

## **Mutuo a tasso fisso**

Offre tassi d'interesse costanti per tutta la durata del prestito. È ideale per coloro che desiderano stabilità e prevedibilità nei pagamenti mensili.

## **Mutuo a tasso variabile**

Ha tassi d'interesse che possono variare nel tempo in base a un indice di riferimento. Inizialmente potrebbe offrire tassi più bassi ma comporta maggiore incertezza.

## **Mutuo con tasso misto o ibrido**

Combina caratteristiche dei mutui fissi e variabili, offrendo tassi fissi per un periodo iniziale e poi variabili per il resto del prestito.

Presta attenzione a commissioni e costi extra come assicurazioni, tasse e spese di chiusura. Questi possono influenzare il costo complessivo del mutuo.

## Consulta un esperto

Prima di prendere una decisione finale, considera di consultare un consulente finanziario o un esperto di mutui.

Possono offrire consigli personalizzati basati sulla tua situazione finanziaria e nella maggior parte dei casi farti spuntare tassi di interesse migliori di quelli che puoi negoziare direttamente con la tua banca, per via delle convenzioni tra banche e mediatori creditizi.

Inoltre, da non sottovalutare l'assistenza in tutte le fasi del mutuo, dalla richiesta iniziale a tassi migliorativi, alla fase peritale, alle successive fasi conclusive in cui banca e notaio si interfacciano per la conclusione delle pratiche.

**L'intoppo è dietro l'angolo, avere un consulente che ti copre le spalle ti fa risparmiare tempo e denaro.**

Se credi che un  
professionista ti  
costi troppo è  
perché non hai  
idea di quanto ti  
costerà alla fine  
un incompetente.

(JOHN RUSKIN)

...oppure il Fai da te, aggiungerei,  
sempre che tu non sia un esperto in mutui e  
finanziamenti!

# Impatto fiscale

Quanto è importante valutare l'impatto fiscale dell'acquisto/vendita di una casa?

Direi moltissimo!

La mancata comprensione delle implicazioni fiscali potrebbe comportare sanzioni o tasse aggiuntive, che oggi non ti aspetti.



**È essenziale cercare consulenza professionale per evitare rischi fiscali non previsti.**

Imposte, tasse e detrazioni: nel momento in cui un immobile viene trasferito da un soggetto all'altro è richiesta un'imposta sull'acquisto. Questa imposta può essere l'imposta di registro o l'IVA (se si acquista da un costruttore ad esempio). Gli importi dell'imposta variano a seconda che tu stia acquistando la tua prima casa o meno, e può essere differente da un acquisto all'altro.

All'imposta di registro si sommano le imposte ipotecarie e catastali.

Inoltre non è da sottovalutare l'impatto delle detrazioni fiscali di cui si ha diritto nel caso di acquisto della prima casa, anche con riferimento agli interessi passivi corrisposti sul mutuo (entro certi limiti), alla fattura delle spese notarili, nonché a quella della intermediazione immobiliare.

---

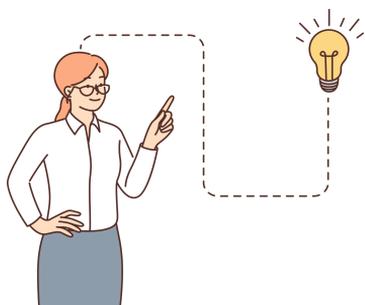
In cambio di queste agevolazioni, ti viene chiesto di trasferire la tua residenza principale nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato, entro 12 mesi dall'acquisto (ai fini degli interessi passivi sul mutuo) o entro 18 mesi dall'acquisto (ai fini delle agevolazioni sull'imposta di registro).

---

Inoltre in Italia è ancora in vigore l'agevolazione sull'IMU (Imposta Municipale Unica) per la prima casa, purché vi sia stabilita la residenza. Questa agevolazione prevede una riduzione/annullamento dell'imposta per chi possiede e risiede nella propria abitazione principale.

**Un consulente esperto in transazioni immobiliari può aiutarti a comprendere le implicazioni fiscali specifiche alle tue circostanze e consigliarti su strategie per massimizzare i benefici fiscali.**

# Suggerimenti per la visita di una proprietà in Vendita



**Ecco alcuni consigli utili da tenere a mente quando si va a visitare una casa in vendita:**

Raccogli informazioni preliminari: Scopri il più possibile sulla casa e sulla zona circostante. Guarda le foto online, verifica la sua posizione sulla mappa, informandoti su servizi, trasporti e scuole nelle vicinanze.

Prepara una lista di domande da fare al venditore o all'agente immobiliare durante la visita.

Chiedi informazioni su eventuali lavori di ristrutturazione, l'età degli impianti, le spese condominiali, la possibilità che siano stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria.

Durante la Visita Fai una dettagliata ispezione della casa.

Controlla lo stato delle pareti, dei pavimenti, degli impianti elettro-idraulici, finestre, porte, tetto, e altri dettagli.

Valuta la luminosità naturale e l'isolamento acustico, dai un'occhiata ai dintorni, valuta la sicurezza, i servizi disponibili (negozi, trasporti, parchi) e l'aspetto generale della zona.

Se presente, esamina il cortile, il giardino o il terrazzo, valutando le potenzialità di utilizzo, senza dimenticare di valutarne la manutenzione necessaria.

Dopo la visita, prenditi del tempo per riflettere sulla casa e confrontala con altre opzioni che hai considerato.

**Valuta i pro e i contro e se sei interessato, considera di fare un'offerta basata su come si colloca rispetto alle tue esigenze e al budget.**

Ricorda, una visita a una casa in vendita è un'opportunità per raccogliere informazioni fondamentali.



Fai domande, ispeziona attentamente e valuta attentamente se la casa soddisfa le tue esigenze e le tue aspettative.

**Dove sei  
tu,  
quella è  
casa.**

EMILY DICKINSON

## ASPETTI EMOTIVI



Quando si visita una casa che potrebbe diventare la tua futura dimora, è normale lasciarsi influenzare da alcuni aspetti emotivi.

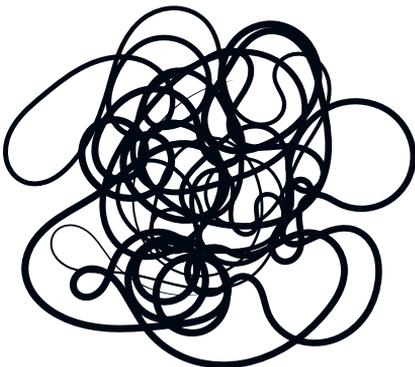
Potresti provare un forte entusiasmo nel visitare una casa che sembra adattarsi perfettamente ai tuoi gusti e alle tue esigenze, potresti immaginare già la tua vita lì e creare aspettative riguardo al suo adattamento alle tue necessità.





Potresti sentire la pressione del tempo, soprattutto se stai cercando casa da tempo

oppure avvertire forte preoccupazione sul fatto che la casa non corrisponda esattamente a ciò che desideri o che possa avere difetti nascosti che non riesci a individuare durante la visita.



Questo può causare un forte stress, ed è importante in questa fase affidarsi a un consulente che possa aiutarti e sciogliere tutti i tuoi dubbi.

## **Le emozioni possono influenzare la tua decisione di acquistare una casa più di quanto immagini.**

Spesso, le prime impressioni influenzano fortemente la tua percezione di una casa e potresti essere incline ad accettare condizioni meno favorevoli o portarti a una decisione rapida.

Riconoscere l'impatto delle emozioni durante la ricerca di una casa può aiutarti a restare più obiettivo, valutando la casa razionalmente, considerando dettagli pratici e non solo le emozioni generate durante la visita.

**Ma attenzione questo non vuol dire che nello scegliere una casa non bisogna lasciarsi andare alle proprie intuizioni!**

# Anzi, a volte, le emozioni possono essere un indicatore importante.

Se una casa ti fa sentire veramente a casa fin dal primo momento è da cogliere certamente come un segnale positivo.



Quando si visita una casa si potrebbe avere una sensazione di affinità istantanea.

Accade infatti a volte che, non appena si varca la soglia di una casa, si avverte una sorta di "clic" emotivo, una sensazione di familiarità.

---

Può sembrare un luogo che rispecchia i tuoi gusti personali, uno spazio che si adatta perfettamente alle tue esigenze o che semplicemente ti fa sentire a casa fin da subito, anche se è la prima volta che ci entri.

Questo sentimento può essere influenzato da vari fattori, ad esempio potresti sentirti attratto dalla disposizione degli spazi, dall'architettura o dall'estetica generale della casa che è in sintonia con il tuo stile.

L'ambiente può trasmettere un'atmosfera accogliente, rilassante o stimolante che si sposa con le tue sensazioni e preferenze personali o potrebbe presentarsi come una casa che corrisponde perfettamente a ciò che hai sempre desiderato o ai tuoi sogni di abitazione ideale.

**Altre volte, questa connessione emotiva può essere difficile da spiegare razionalmente.**

**È più una questione di sensazioni interiori e istintive, un "sentire" che quella casa potrebbe essere il luogo giusto per te.**

Questa sensazione di affinità istantanea può influenzare la tua percezione della casa e può diventare un fattore significativo nella tua decisione di acquisto, poiché sentirti a tuo agio e in armonia con il luogo dove potresti vivere è essenziale per rendere una casa un autentico "tuo" spazio.



---

Una decisione equilibrata, che considera sia gli aspetti emotivi che quelli pratici, può aiutarti a trovare la casa perfetta per te e consultare un esperto immobiliare può offrire una prospettiva obiettiva mentre ti lasci trasportare dalle emozioni nel processo decisionale.

**Trova una  
casa dove il  
tuo cuore si  
senta a  
proprio agio,  
perché in quel  
luogo  
trascorrerai i  
momenti più  
preziosi della  
tua vita.**

# Costruisci una Collaborazione Vincente con il Tuo Agente Immobiliare

Dare fiducia all'agente immobiliare può essere fondamentale per diverse ragioni: gli agenti immobiliari hanno conoscenze specifiche sul mercato immobiliare, trend e prezzi e la loro esperienza può aiutarti a prendere decisioni informate.

## Risparmio di tempo ed energia

Affidarsi a un agente permette di delegare molte incombenze legate alla ricerca, alla negoziazione e alla burocrazia, risparmiando tempo e stress. Durante l'intero processo di compravendita, un buon agente può fornire consigli, risolvere eventuali problemi e offrire supporto continuo.



## Accesso privilegiato alle proprietà

Gli agenti spesso hanno accesso a informazioni e proprietà non sempre disponibili al pubblico, permettendoti di accedere a opzioni più interessanti.

Assistenza nella negoziazione: L'agente può gestire la trattativa per ottenere il miglior prezzo possibile, difendendo i tuoi interessi durante l'acquisto o la vendita.

## Supporto professionale



Gli agenti hanno spesso una rete di contatti, inclusi avvocati, geometri, ingegneri e altri professionisti, che possono essere utili durante il processo di acquisto o vendita.

Naturalmente, è importante scegliere un agente affidabile e competente con il quale ti senti a tuo agio, ma una volta trovato, potrebbe diventare un prezioso alleato nel tuo percorso di acquisto casa.

### Ecco di seguito qualche consiglio:

Scegliere un agente immobiliare competente e affidabile è cruciale per garantire una transazione immobiliare senza problemi.

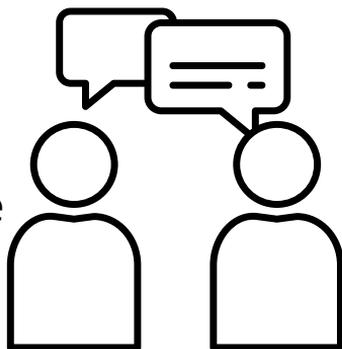
---

Chiedi consigli a familiari, amici o conoscenti che hanno recentemente acquistato o venduto una casa e hanno avuto un'esperienza positiva con un agente immobiliare specifico, cerca recensioni online o testimonianze di clienti: queste opinioni possono darti un'idea della reputazione e dell'affidabilità dell'agente.



Scegli un agente con un'esperienza comprovata nel settore immobiliare: questo può significare una maggiore competenza nell'affrontare situazioni complesse.

Cerca un agente che comunichi in modo chiaro e trasparente, rispondendo prontamente alle tue domande e fornendo aggiornamenti regolari e che gestisce la tua transazione con cura e attenzione ai dettagli al fine di ottenere una compravendita senza intoppi.



**Durante l'incontro, valuta anche il loro atteggiamento, la loro disponibilità e se ti senti a tuo agio a comunicare con loro.**

**Un buon agente immobiliare dovrebbe avere inoltre buone capacità di negoziazione per farti ottenere il miglior il miglior affare.**



Ricorda che scegliere l'agente immobiliare giusto è un passo cruciale nel processo di acquisto o vendita di una casa.

# CONCLUSIONI

Una volta effettuate tutte le tue valutazioni,  
posso solo darti un ultimo consiglio.

**Dai  
fiducia  
al tuo  
agente**

Tieni in considerazione anche il parere dell'agente, poiché la sua esperienza potrebbe offrire prospettive preziose.

A volte l'agente ti propone una casa che inizialmente potrebbe non sembrare esattamente ciò che desideri, perché potrebbe conoscere degli aspetti che corrispondono a delle tue esigenze non espresse.

**Valuta comunque le sue raccomandazioni e se hai preoccupazioni o dubbi, esprimili apertamente all'agente.**

Sviluppare una relazione basata sulla fiducia e sulla trasparenza può aiutare a mantenere una comunicazione regolare e quando entrambe le parti si fidano l'una dell'altra, la collaborazione diventa più efficace.

**La vera  
gratificazione per  
un agente  
immobiliare sta  
nel vedere felici i  
propri clienti  
quando trovano la  
casa perfetta**

*Lucia Corona*

Mi chiamo Lucia Corona e mi sono approciata quasi per caso al mondo dell' immobiliare all'età di 23 anni. Da allora, questa attività è diventata la mia passione principale, oltre che il mio lavoro.

Ho iniziato la mia carriera come contabile, ma il mio interesse per le vendite è cresciuto rapidamente, spingendomi ben presto ad avviare la mia agenzia immobiliare



Situata nella provincia di Taranto, l'agenzia immobiliare INVESTO è nota per offrire servizi di alta qualità in tutto il territorio.

Con l'esperienza maturata nel campo edile e la passione per le vendite, Lucia Corona ha saputo creare un'agenzia che si distingue per la sua competenza e la capacità di comprendere appieno le esigenze dei clienti.



**Per conoscere meglio i servizi offerti dall'agenzia immobiliare di Lucia Corona, puoi visitare il sito web:**

**[www.immobiliareinvesto.com](http://www.immobiliareinvesto.com)**