

Chi cerca bene, trova!

Chi è alla ricerca di un appartamento dovrebbe anzitutto definire i propri obiettivi e le proprie esigenze abitative. Abbiamo intervistato Fiorenzo Comini responsabile Market & Sales Development Ticino di newhome, il portale più attrattivo del Ticino, che ci svela qualche segreto per trovare casa con successo.



A cura di
Andrea Luzardi

Spesso, a seconda del mercato e della regione, può non essere semplice trovare l'immobile dei propri sogni. A cosa bisognerebbe prestare attenzione?

«In prima istanza è bene definire i propri desideri, tenendo sempre a portata di mano carta e penna oppure prendendo qualche appunto sul cellulare. Sia che si tratti di un appartamento in locazione che di un immobile da acquistare, in entrambi i casi si va incontro a un impegno. Un contratto di locazione non è facilmente rescindibile, per questo motivo è opportuno esaminare gli appartamenti proposti seguendo i punti della propria check-list. Ovviamente bisogna anche definire il budget di spesa e sapere quale sia la fascia di prezzo più realistica».

Quali voci dovrebbero essere contenute in una simile check-list?

«Rilevanti sono: la posizione, la tipologia (appartamento oppure casa indipendente) e l'età dell'immobile (edificio antico o nuova costruzione), oltre alla metratura e al numero di locali. Nel caso della locazione si deve chiarire scrupolosamente il budget a disposizione.

La regola d'oro suggerisce che il canone locativo non debba superare circa un terzo del salario lordo. Inoltre, è importante avere ben chiaro il tipo di quartiere e di servizi desiderati e il tempo di viaggio quotidiano necessario».

Come procedere in maniera efficiente?

«Chi allarga il raggio di ricerca alla periferia di una città come Lugano troverà un'ampia scelta di immobili; pertanto, è decisivo circoscrivere la ricerca. Un portale come ad esempio newhome offre svariati criteri per filtrare le inserzioni degli appartamenti in funzione di determinate caratteristiche. Applicando un filtro, si può limitare la ricerca a tutti gli immobili ubicati ad esempio in un raggio di cinque chilometri di una determinata città. Ovviamente si possono selezionare diversi criteri di ricerca: il numero desiderato di camere, l'anno di costruzione, la presenza o meno di una terrazza. Si possono persino concretizzare particolari desideri, quali la classe di efficienza energetica, nonché la presenza nell'edificio di un ascensore o di un parcheggio».

Questa funzione di ricerca è attiva su ogni dispositivo?

«Certo! La ricerca digitale funziona su qualsiasi dispositivo, dunque su un computer portatile, un tablet o un pc e così via. Particolarmente interessante risulta l'opzione «tempo di viaggio», che consente di inserire il proprio luogo di lavoro oppure un altro indirizzo importante, quale ad esempio la scuola dei propri figli. In secondo luogo, si sceglie la durata massima del percorso, che sia esso a piedi, in auto, bici o con i mezzi pubblici. In base a queste due indicazioni, si creerà una zona di percorrenza al cui interno verranno mostrati gli immobili secondo i criteri di ricerca iniziali di cui abbiamo parlato nella risposta precedente».

Quanto tempo richiede la ricerca di un immobile?

Fiorenzo Comini responsabile
Market & Sales Development
Ticino di newhome



«Dipende. Al momento sono molte le inserzioni di immobili in locazione e in vendita, dunque si trova con grande probabilità qualcosa di consono. Laddove, invece, si abbiano richieste particolari, bisogna avere un po' più di pazienza. Immobili molto ambiti oppure convenienti vanno via velocemente».

Cosa ci consiglia?

«Io consiglio di impostare un avviso di ricerca, uno strumento che già tante volte ha fatto girare la fortuna a favore di chi è alla ricerca di un appartamento! In questo modo si riceve un'e-mail oppure una notifica ogni qualvolta venga inserito un nuovo immobile corrispondente ai criteri di ricerca definiti. Inoltre, si consiglia di creare un account, che permette di avere una panoramica di tutte le richieste inviate e offre la possibilità di monitorare tra i preferiti tutti gli immobili all'interno della lista dei desideri».

Come aumentare le probabilità di ottenere un appartamento in locazione?

«L'aspetto più importante è reagire con rapidità e avere a disposizione tutti i documenti necessari. Bisognerebbe tenere a portata di mano delle referenze, la polizza RC e l'estratto del registro delle esecuzioni aggiornato. Molti gestori immobiliari accettano anche dei certificati di solvibilità, come quelli emessi da CreditTrust. Può sembrare semplice, eppure è cruciale: chi desidera ottenere un appartamento deve leggere consciamente tutti gli annunci, le relative informazioni e attenersi alla procedura descritta».

Come sarà effettuata la scelta da parte del gestore immobiliare?

«Dipende dal locatore. Le grandi agenzie immobiliari desiderano lavorare con efficienza. Nulla è più sgradevole dei documenti mancanti. Ovvia-

mente durante la visita dell'appartamento bisognerebbe mostrarsi corretti e puntuali e dare una buona prima impressione. Soprattutto i privati ritengono molto importante un piacevole incontro di persona».

Quale consiglio darebbe per riuscire a trovare un immobile in vendita?

«Anche in questo caso suggerisco di realizzare una propria check-list e utilizzare le già menzionate funzioni di ricerca digitali, l'abbonamento di ricerca e la lista dei preferiti. Vantaggioso sarebbe ricevere il prima possibile una conferma di concessione del mutuo da parte della banca. Ad esempio sul nostro sito web si trova, direttamente integrata in ogni annuncio di compravendita, la **verifica di sostenibilità dell'impegno finanziario**. Questo facilita sensibilmente, tra le tante offerte, la ricerca di un immobile corrispondente ai propri bisogni». ■

